

# Årsredovisning 2024

Brf Gula Husen i Häggvik

716416-6626



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar 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 Sollentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smokingen 1	1979	Sollentuna
Smokingen 2	1979	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 202 bostadsrätter om totalt 21 106 kvm och 3 lokaler om 622 kvm. Byggnadernas totalyta är 24218 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nina M-L Svärd	Ordförande
Ronny Johansson	Styrelseledamot (avgick 2024-10-16)
André Netzén Örn	Styrelseledamot
Rolf Fredrik Emanuel Böhlin	Styrelseledamot
Stephan Dahlberg	Styrelseledamot
Veronica Concha Olsson	Styrelseledamot
Marija Babic	Styrelseledamot
Pernilla Vikström	Suppleant

### Valberedning

Urban Åfeldt  
Cecilia Westman  
Eva Lindsten  
Anders Hallme

## Firmateckning

Föreningens Firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Firmatecknare har varit Nina M-L Svärd, André Netzén Örn, Stephan Dahlberg och Veronica Concha Olsson.

## Revisorer

Joakim Häll                Revisorssuppleant  
William Lindström      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Föreningen höll extrastämma för att behandla av styrelsen hänskjuten fråga beträffande fastighetsreglering av delar av föreningens mark..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Omläggning av tak på hus A och B  
Nya Armaturer trapphus  
Nya ventilationsaggregat H15 och H23
- 2023** ● Omläggning av tak på hus C och D
- 2022** ● Fasadtvätt  
Ventilation förskolor  
Stamspolning
- 2021-2022** ● Ny kantsten
- 2021** ● Lagning av trasig dränering  
OVK
- 2020** ● Utebelysning i området
- 2019-2022** ● Renovering hissar
- 2018-2019** ● Inpasseringssystem
- 2018** ● Garagerenovering

## Planerade underhåll

- 2025** ● Förstudie av stammarna
- 2026** ● Belysningsarbete av övriga gemensamma utrymmen
- 2027** ● Asfaltering inom området

## 2030 ● Renoveringsarbeten trapphus

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Förvaltning av yttre miljö	MK Trädgård AB
Teknisk förvaltning	Renew Service AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Häggviks Samfällighetsförening, med en andel på 47.5%.

Samfälligheten förvaltar markytan öster om järnvägen som upplåts som parkering. Brf disponerar 71 parkerings- och garageplatser samt äger garagelängorna i samma område.

Övriga som ingår i samfälligheten är Sollentuna Kommun och John Mattson Fastighetsföretagen AB. Brf:s representanter i Häggviks Samfällighet har varit Nina M-L Svärd och Peter Hallgren.

### Övrig verksamhetsinformation

Inom föreningen finns fyra tvättstugor vilka är belägna i tre fristående byggnader. Varje tvättstuga har två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. En av tvättstugorna har tvättmaskin för tyngre tvätt samt torkrum.

Inom föreningen, vid Lustgården, finns bastu med dusch och omklädningsrum samt ett mindre gym som är tillhandahållet av föreningen. "Snickarbod" finns i tvättstugebyggnaden vid Smedjan. Föreningen har även en föreningslokal som kan hyras, den är belägen på Häggviksvägen 23.

Allaktivitetsplan finns inom området där olika former av bollsporter kan utövas. I området finns också en boulebana och lekplats.

Föreningen har ett avtal med Tele2 för tv-abonnementet TV-Silver, bredband 100/10 och ip-telefoni genom gruppavtal som ingår i avgiften. Föreningens fastigheter är även anslutna till SEOM:s stadsnät och där går det valfritt att välja operatör.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årets resultat blev 86 466 kronor, det är en försämring mot föregående år med 241 792 kronor. Anledningarna till det försämrade resultatet är bland annat att föreningen har genomfört ett antal större reparationer under året, exempel på detta är reparation av fuktskadad fasad, åtgärd av en vattenläcka i en kulvert samt åtgärd av en liggande stam på grund av fuktskada vid ett av skyddsrummen. Därtill genomfördes ett antal nyplanteringar i området. Dessutom har avskrivningskostnader för taken som renoverades under fjolåret tillkommit.

Jämfört med förra året har dessa händelser påverkat resultatet:

#### Negativt:

- Högre kostnader för reparationer (se ovan exempel)
- Högre kostnader för vatten.
- Högre avskrivningar, relaterat till fjolårets takrenoveringar.
- Högre kostnader för mark och trädgård i samband med nyplanteringar

#### Positivt:

- Ökade intäkter från avgiftshöjning.
- Lägre kostnader för fjärrvärme och el till följd av relativt höga utomhustemperaturer.

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

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 284 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 288 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 962 640	15 049 479	14 210 817	13 933 276
Resultat efter fin. poster	86 466	328 258	-908 444	234 050
Soliditet (%)	26	26	26	27
Yttre fond	13 682 892	12 600 129	12 734 483	12 619 828
Taxeringsvärde	422 671 000	422 671 000	422 671 000	344 519 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	658	627	595	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,0	86,6	88,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 389	3 389	3 389	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 953	2 953	2 953	-
Sparande per kvm totalyta, kr	132	137	113	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	35	53	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	95	88	81	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	24	26	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	156	147	160	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	2,51	0,79	-
Räntekänslighet (%)	5,15	5,40	5,70	-

**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 el (totalt 22 282 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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	3 745 300	-	-	3 745 300
Upplåtelseavgifter	5 387 000	-	-	5 387 000
Fond, yttre underhåll	12 600 129	-	1 082 763	13 682 892
Balanserat resultat	4 953 474	328 258	-1 082 763	4 198 969
Årets resultat	328 258	-328 258	86 466	86 466
<b>Eget kapital</b>	<b>27 014 161</b>	<b>0</b>	<b>86 466</b>	<b>27 100 628</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 198 969
Årets resultat	86 466
<b>Totalt</b>	<b>4 285 436</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 268 013
Att från yttre fond i anspråk ta	-231 725
Balanseras i ny räkning	3 249 148
	<b>4 285 436</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 962 640	15 049 479
Övriga rörelseintäkter	3	1 609	229 169
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 964 249</b>	<b>15 278 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 058 166	-9 245 614
Övriga externa kostnader	9	-560 402	-666 727
Personalkostnader	10	-428 211	-443 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 871 736	-2 801 261
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 918 514</b>	<b>-13 157 402</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 045 735</b>	<b>2 121 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 667	12 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 972 936	-1 805 349
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 959 269</b>	<b>-1 792 987</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>86 466</b>	<b>328 258</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>86 466</b>	<b>328 258</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	90 610 099	90 360 466
Markanläggningar	13	2 550 495	2 724 291
Maskiner och inventarier	14	1 243 615	1 366 579
Pågående projekt		3 365 096	2 322 789
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 769 305</b>	<b>96 774 125</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>97 769 305</b>	<b>96 774 125</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		172 436	266 215
Övriga fordringar	15	4 483 850	4 364 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	621 234	585 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 277 520</b>	<b>5 216 418</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 277 520</b>	<b>5 216 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 046 825</b>	<b>101 990 543</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 132 300	9 132 300
Fond för yttre underhåll		13 682 892	12 600 129
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 815 192</b>	<b>21 732 429</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 198 969	4 953 474
Årets resultat		86 466	328 258
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 285 436</b>	<b>5 281 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 100 628</b>	<b>27 014 161</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	0	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	71 520 000	37 520 000
Leverantörsskulder		2 115 661	1 094 802
Skatteskulder		26 132	16 261
Övriga kortfristiga skulder		63 105	69 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 221 299	2 276 187
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>75 946 197</b>	<b>40 976 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>103 046 825</b>	<b>101 990 543</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 045 735</b>	<b>2 121 246</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 871 736	2 801 261
	<b>4 917 471</b>	<b>4 922 507</b>
Erhållen ränta	13 667	12 362
Erlagd ränta	-2 014 184	-1 764 936
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 916 954</b>	<b>3 169 932</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	282 842	-153 877
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 011 064	463 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 210 860</b>	<b>3 479 993</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 866 916	-2 322 789
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 866 916</b>	<b>-2 322 789</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>343 944</b>	<b>1 157 204</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 883 325</b>	<b>2 726 121</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 227 269</b>	<b>3 883 325</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gula Husen i Häggvik har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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, el, 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	1,06 - 10 %
Markanläggningar	3,33 - 20 %
Maskiner och inventarier	5 - 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 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	13 871 712	13 211 112
Hysesintäkter, lokaler	1 074 849	1 012 380
Hysesintäkter, p-platser	953 582	760 582
El	22 282	24 185
Övriga intäkter	40 215	41 220
<b>Summa</b>	<b>15 962 640</b>	<b>15 049 479</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-7	-5
Elprisstöd	0	228 845
Övriga rörelseintäkter	1 616	329
<b>Summa</b>	<b>1 609</b>	<b>229 169</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	944 195	931 166
Besiktning och service	185 858	195 443
Städning	446 173	372 921
Trädgårdsarbete	12 500	20 501
Övrigt	680 869	519 957
Snöskottning	359 132	301 922
<b>Summa</b>	<b>2 628 727</b>	<b>2 341 910</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	106 427
Försäkringsskador	0	13 253
Bostäder	19 180	61 183
Bostäder VVS	22 365	248 575
Tvättstuga	50 090	59 895
Trapphus/port/entr	7 298	7 910
Vind	2 640	0
Soprum/miljöanläggning	59 828	47 874
Dörrar och lås/porttele	117 891	126 239
Övriga gemensamma utrymmen	419 026	2 207
VA	151 521	198 604
Värme	14 711	16 639
Ventilation	155 690	80 073
El	24 007	4 540
Kabel-tv/bredband	0	15 875
Hissar	114 883	40 644
Tak	879	8 725
Fasader	1 140	0
Balkonger	20 995	139 694
Staket/grind/terrass	3 990	55 450
Gård/markytor	0	207 000
Garage och p-platser	17 914	14 008
Försäkringsärende/vattenskada	470 956	24 536
<b>Summa</b>	<b>1 675 003</b>	<b>1 479 351</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	231 725	0
Gård/markytor	0	185 250
<b>Summa</b>	<b>231 725</b>	<b>185 250</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	695 766	854 830
Uppvärmning	2 311 808	2 131 012
Vatten	773 098	585 532
Sophämtning	340 683	283 209
<b>Summa</b>	<b>4 121 356</b>	<b>3 854 583</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	265 238	242 207
Övrigt	72 457	67 578
Självrisker	0	2 600
Bredband	8 427	0
Bredband/Kabeltv	615 588	595 028
Samfällighet	53 675	100 938
Fastighetsskatt	385 970	376 169
<b>Summa</b>	<b>1 401 355</b>	<b>1 384 520</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	52 649	51 375
Övriga förvaltningskostnader	216 200	197 513
Juridiska kostnader	7 188	115 410
Revisionsarvoden	37 625	44 125
Ekonomisk förvaltning	224 860	218 656
Konsultkostnader	21 880	39 648
<b>Summa</b>	<b>560 402</b>	<b>666 727</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	336 721	356 367
Sociala avgifter	91 490	87 433
<b>Summa</b>	<b>428 211</b>	<b>443 800</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 958 601	1 795 469
Övriga räntekostnader	14 335	9 880
<b>Summa</b>	<b>1 972 936</b>	<b>1 805 349</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	131 006 929	131 006 929
Årets inköp	2 824 609	0
Utrangering	-550 973	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>133 280 565</b>	<b>131 006 929</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-40 646 463	-38 191 071
Årets avskrivning	-2 574 976	-2 455 392
Utrangering	550 973	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 670 466</b>	<b>-40 646 463</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>90 610 099</b>	<b>90 360 466</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 372 000</i>	<i>10 372 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	280 625 000	280 625 000
Taxeringsvärde mark	142 046 000	142 046 000
<b>Summa</b>	<b>422 671 000</b>	<b>422 671 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 114 946	3 114 946
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 114 946</b>	<b>3 114 946</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-390 655	-216 859
Årets avskrivning	-173 796	-173 796
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-564 451</b>	<b>-390 655</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 550 495</b>	<b>2 724 291</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 460 720	3 460 720
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 460 720</b>	<b>3 460 720</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 094 141	-1 922 068
Avskrivningar	-122 964	-172 073
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-2 217 105</b>	<b>-2 094 141</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 243 615</b>	<b>1 366 579</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	380	141
Övriga fordringar	256 201	477 047
Vidarefakturering	0	3 875
Nabo Klientmedelskonto	3 881 906	3 726 554
Borgo	345 362	156 771
<b>Summa</b>	<b>4 483 850</b>	<b>4 364 388</b>

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

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 844	247 155
Städning	91 669	84 878
Försäkringspremier	216 388	193 109
Bredband	2 809	0
Förvaltning	64 524	60 673
<b>Summa</b>	<b>621 234</b>	<b>585 815</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2024-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>
Nordea Hypotek	2025-01-22	1,01 %	14 000 000	14 000 000
Nordea Hypotek	2025-02-19	0,90 %	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	2025-12-08	2,92 %	19 300 000	19 300 000
Nordea Hypotek	2025-09-09	2,92 %	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek	2025-12-08	2,92 %	9 220 000	9 220 000
<b>Summa</b>			<b>71 520 000</b>	<b>71 520 000</b>
Varav kortfristig del			71 520 000	37 520 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 520 000 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**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 627	22 347
El	71 864	91 041
Uppvärmning	315 214	332 656
Utgiftsräntor	146 202	187 450
Vatten	63 224	48 621
Förutbetalda avgifter/hyror	1 557 168	1 554 072
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>2 221 299</b>	<b>2 276 187</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	100 800 000	100 800 000

## Underskrifter

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

Sollentuna

---

Nina M-L Svärd  
Ordförande

---

André Netzén Örn  
Styrelseledamot

---

Rolf Fredrik Emanuel Böhlin  
Styrelseledamot

---

Stephan Dahlberg  
Styrelseledamot

---

Veronica Concha Olsson  
Styrelseledamot

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

---

William Lindström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 15:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.03.2025 10:28

DOCUMENT ID:

HkMbAXCRjkl

ENVELOPE ID:

By-0X00ske-HkMbAXCRjkl

DOCUMENT NAME:

Brf Gula Husen i Häggvik, 716416-6626 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nina Eva Marie-Louise Svärd	Signed	12.03.2025 10:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.03.2025 10:33	Low	
2. Veronica Elizabeth Concha Olsson	Signed	12.03.2025 11:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.03.2025 11:33	Low	
3. STEPHAN DAHLBERG	Signed	13.03.2025 10:50	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2025 10:42	Low	
4. Rolf Fredrik Emanuel Böhlin	Signed	13.03.2025 16:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2025 16:33	Low	
5. ANDRÉ NETZÉN ÖRN	Signed	13.03.2025 20:28	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.03.2025 20:09	Low	
6. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	14.03.2025 15:02	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.03.2025 09:08	Low	

\* 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 Gula Husen i Häggvik, org.nr. 716416-6626

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlöpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 15:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.03.2025 10:28

DOCUMENT ID:

rJE-CQC0okg

ENVELOPE ID:

BkgbR7RAjKx-rJE-CQC0okg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	14.03.2025 15:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	14.03.2025 14:40	Low	

\* 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