

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bolinderbyn nr1 i Kallhäll med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll registrerades hos Bolagsverket den 14 november 1947.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2022.

Föreningens fastighet

Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 6:49 - 6:57 och 6:25 i Järfälla kommun.

Åren 1947-1949 uppfördes 21 radhuslängor med åtta bostadsrätter i varje förutom två längor som består av sju bostadsrätter. Total boarea är 12 600 kvm. I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

Lägenhetsfördelning:

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	<u>3 768 kvm</u>
	12 600 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus har under år 2024 uppgått till 9 525 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 304 424 000 kr, varav byggnadsvärde 103 064 000 kr och markvärde 201 360 000 kr. Värdeår är 1947.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB och EFS AB har anlitas för den tekniska förvaltningen t o m 2024-06-30. Fr o m 2024-07-01 anlitas Fastum AB även för tekniska förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2024 följande sammansättning:

Ledamöter	Sofi Nilsson	Ordförande
	Jan Vestlund	Kassör
	Jörgen Westman	
	Lars Robertson	
	Birgitta Li (t o m september)	
	Nelson Magdiel Lopez Urbina	
Suppleanter	Jennie Mattsson	
	Tom Ageby	
	Pernilla Pålsson Hovsund	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Nilsson, Vestlund och Westman, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (13) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer till valberedningen:

Sammankallande	Johan Dibb
	Camilla Lindquist
	Ulla Hamrén

Revisorer

Ordinarie

Tomas Ericson, auktoriserad revisor	BOREV Revision AB
Medlemsrevisor	Katarina Johansson

Suppleanter

Angelica Levin
Helena Karvonen

Föreningens ekonomi

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplanen, dock minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 3 juni 1950 och denna är registrerad hos Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten exklusive avskrivningar. Årsavgiften ska även täcka amorteringar och avsättning till yttre fond. Årsavgifterna uppgick under 2024 i genomsnitt till 716 kr/kvm boarea per år.

Föreningens fastighetslån

Låneskulden uppgår 30 926 000 kronor. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 14.

Fastighetens tekniska status

Bolinderbyns byggnader och konstruktioner är generellt sett i gott skick. Grunddränering och isolering av radhuslängornas framsidor är genomfört. Renovering av taken på samtliga längor samt föreningshuset slutfördes i mars 2022. Ytterdörrarna byttes för ca sju år sedan och renovering och målning av fönster och altandörrar sker löpande. Byte av stammar och kulvertar är genomfört sedan en längre tid. Löpande sker byten av radiatorer. I början av 2023 avslutades tvätt av husens fasader. Under 2023 har renovering av föreningshusets fasad genomförts samt angränsande mark och konstruktion för källsortering.

Planerat underhåll kommande femårsperiod:

2025	Underhåll av p-platser och etablering av elinfrastruktur och laddstationer fortgår.
2026	Underhåll av p-platser och etablering av elinfrastruktur och laddstationer avslutas
2025	Byte av förenings lås- och bokningssystem
2026	Utveckling av föreningens avfallshantering
2027	Tilläggsisolering av vindarna samt brandskydd av befintliga väggar
2028	Delar av föreningens stammar och kulvertar ses över
2029	Delar av föreningens stammar och kulvertar ses över

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat underhåll:

Upphandling av ny teknisk förvaltning inklusive trädgård- och vinterunderhåll genomfördes.
Upphandling av målning av altandörrar har gjorts samt städning av föreningshuset.
Projektering av etablering av laddstationer inklusive översyn av föreningens p-platser fortgick inkl. utredning av framtida avfallshantering.
Underhåll av fönsterluckor i övre byn har slutförts.

Löpande underhåll:

Byte av ett flertal radiatorer genomfördes.
Målning av altandörrar i övre byn slutfördes.
Föreningen har arbetat med systematiskt brandskyddsarbete.

Styrelsen har tagit fram förslag till justering av föreningens stadgar med anledning av ny lagstiftning. Förslaget till uppdaterade stadgar har tagits upp vid ordinarie årsstämma och en röstning har gjorts av medlemmarna.

Vissa av föreningens lån behöver läggas om och styrelsen har undersökt nya villkor för detta.

Med en ny förvaltare har styrelsen möjliggjort stöd för effektiv upphandling och hantering av föreningens avtal. Den nye förvaltaren möjliggör förebyggande av underhåll samt ett mer kostnadseffektivt löpande underhåll. Föreningen får med Fastum AB tillgång till stöd i flertalet sakområden.

Styrelsen har projekterat och införskaffat kunskap inom flera områden. Bl a rådgivning gällande energi och avfallshantering. En tydligare och enklare hantering av föreningens underhållsplan har genomförts. Analys av föreningens ekonomi och hur den kan bli kostnadseffektiv har gjorts löpande samt översyn av föreningens avtal vilket resulterat i flertalet besparingar.

Årsavgifterna höjdes med 6,5% fr o m 2024-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 13% fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 249 (250) medlemmar. Under året har 13 (12) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	9 227	8 685	7 780	7 674
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-472	-1 336	-1 286	-444
Soliditet (%)	9,63	10,75	13,97	16,79
Skuldränta (%)	0,88	0,88	0,88	0,80
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	716	673	601	601
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 454	2 454	2 454	2 454
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 454	2 454	2 454	2 454
Sparande per kvm (kr/kvm)	114	74	36	53
Räntekänslighet (%)	3,43	3,65	4,09	4,09
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	259	245	217	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,90	99,79	98,25	99,17

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror delvis på ökade kostnader.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom fortsatt arbete med att sänka kostnader samt höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems - insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 104	5 870 660	-794 908	-1 335 763	3 963 093
Disposition av föregående års resultat		262 759	-1 598 522	1 335 763	0
Årets resultat				-471 652	
Belopp vid årets utgång	223 104	6 133 419	-2 393 430	-471 652	3 491 441

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 393 430
årets förlust	-471 652
	-2 865 082

behandlas så att	
till yttre fonden avsättes	913 272
ianspråktas ur yttre fond	-456 296
i ny räkning överföres	-3 322 058
	-2 865 082

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	2	9 024 923	8 475 900
Hysesintäkter	3	201 628	209 318
Övriga rörelseintäkter	4	1 978	32 733
Summa omsättning		9 228 529	8 717 951
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	5	-296 673	-337 427
Periodiskt underhåll	6	-456 296	-541 139
Driftskostnader	7	-4 938 592	-4 949 792
Administrationskostnader	8	-416 963	-435 246
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	9	-313 601	-274 040
Fastighetsavgift		-1 581 150	-1 541 642
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-8 003 275	-8 079 286
Avskrivning byggnad		-1 379 960	-1 677 064
Avskrivningar övrigt		-74 890	-74 890
Summa avskrivningar		-1 454 850	-1 751 954
Resultat före finansiella poster		-229 596	-1 113 289
Ränteintäkter		31 023	49 903
Räntekostnader		-273 079	-272 377
Summa kapitalnetto		-242 056	-222 474
Resultat efter finansiella poster		-471 652	-1 335 763
Årets resultat		-471 652	-1 335 763

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	32 706 240	30 856 136
Inventarier, verktyg och installationer	11	34 129	109 019
Pågående arbeten	12	537 911	2 584 396
Summa materiella anläggningstillgångar		33 278 280	33 549 551
Summa anläggningstillgångar		33 278 280	33 549 551
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres- och avgiftsfordringar		1 900	3 720
Skattekonto		2 951	3 118
Avräkningskonto förvaltare		1 157 540	980 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	186 623	209 795
Summa kortfristiga fordringar		1 349 014	1 197 533
<i>Kassa och bank</i>		1 632 654	2 113 891
Summa omsättningstillgångar		2 981 668	3 311 424
SUMMA TILLGÅNGAR		36 259 948	36 860 975

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 104	223 104
Fond för yttre underhåll		6 133 419	5 870 660
Summa bundet eget kapital		6 356 523	6 093 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 393 430	-794 908
Årets resultat		-471 652	-1 335 763
Summa fritt eget kapital		-2 865 082	-2 130 671
Summa eget kapital		3 491 441	3 963 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	20 000 000	30 926 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	30 926 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 926 000	0
Leverantörsskulder		589 084	479 842
Aktuella skatteskulder		151 708	197 577
Övriga skulder		6 736	3 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 094 979	1 290 746
Summa kortfristiga skulder		12 768 507	1 971 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 259 948	36 860 975

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-471 651	-1 335 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 454 850	1 751 954
Förändring skatteskuld/fordran		-45 869	58 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		937 330	474 643
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 159	-12 874
Förändring av kortfristiga skulder		-83 507	207 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		878 982	669 453
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 183 578	-2 569 958
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 183 578	-2 569 958
Årets kassaflöde		-304 596	-1 900 505
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 094 790	4 995 295
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 790 194	3 094 790

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stammar och kulvert	25 år
Eon undercentral	25 år
Trappor och räcken	25 år
Dränering	25 år
Dörrar	25 år
Renovering tvättstuga	25 år
Yttertak	60 år
Markanläggningar	20 år
Radonsanering	10 år
Anslutning till fibernät	10 år
Postlådeställningar	15 år
Tvättstugeutrustning	10 år
Fasad/föreningshus	30 år
Fönsterluckor	20 år

Not 2 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter	9 024 923	8 475 900
	9 024 923	8 475 900

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband.

Not 3 Hyresintäkter

	2024	2023
Hyresintäkter, p-plats	201 628	209 318
	201 628	209 318

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	29 333
Övriga poster	1 978	3 400
	1 978	32 733

Not 5 Reparation och underhåll

	2024	2023
Reparation vattenskada	109 204	5 920
Reparation tvättstuga	10 249	8 142
Reparation el	3 244	18 391
Reparation VA	72 029	88 580
Reparation dörrar och lås	5 438	4 751
Reparation huskropp utvändigt	4 838	0
Reparation av värme och ventilation	79 442	177 229
Övriga reparationer	12 230	34 414
	296 674	337 427

Not 6 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Planerat underhåll övrigt	7 332	0
Fasadtvätt	0	254 163
Underhåll ventilation	14 000	0
OVK-besiktning	0	165 000
Underhåll markytor	1 209	0
Målning altandörrar	433 755	0
Målning	0	94 313
Rivning och slipning av golv	0	27 663
	456 296	541 139

Not 7 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	365 995	424 982
Trädgårdsskötsel	217 872	226 320
Snöröjning	145 560	124 038
El	105 501	119 711
El, ersättning till medlemmar	102 963	195 209
Fjärrvärme	2 330 627	2 294 019
Vatten och avlopp	827 290	679 130
Renhållning	408 253	435 727
Försäkringskostnad	331 680	326 780
Trivselåtgärder	0	3 966
Kabel-TV	51 395	52 708
Mätning av elförbrukning radonsugar	0	18 519
Besiktningsskostnader	10 000	3 963
Förbrukningsinventarier	23 705	20 329
Förbrukningsmaterial	17 751	24 391
	4 938 592	4 949 792

Not 8 Administrationskostnader

	2024	2023
Telefon och porto	30 045	21 709
Bredband och hemsida	21 375	16 136
Extern revision	30 000	59 375
Arvode ekonomisk förvaltning	177 021	185 376
Arvode ekonomisk förvaltning extradebiteringar	10 310	10 863
Konsultarvoden	24 741	0
Föreningsavgifter	9 420	9 420
Bankkostnader	4 840	11 331
Övriga kostnader	39 820	55 455
Underhållsplan	69 391	0
Föreningsgemensamma aktivitet. (75-årsfest)	0	65 581
	416 963	435 246

Not 9 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	200 200
Intern revision	10 300	7 508
Valberedning	5 826	6 507
Övriga arvoden	2 726	2 502
Sociala avgifter	65 548	57 323
	313 600	274 040

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 985 136	50 985 136
Omklassificering fasad, fönsterluckor från pågående arbete	3 230 064	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 215 200	50 985 136
Ingående avskrivningar	-20 129 000	-18 451 936
Årets avskrivningar	-1 379 960	-1 677 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 508 960	-20 129 000
Utgående redovisat värde	32 706 240	30 856 136
Taxeringsvärden byggnader	103 064 000	101 184 000
Taxeringsvärden mark	201 360 000	166 782 000
	304 424 000	267 966 000
Bokfört värde mark	2 570 000	2 570 000
	2 570 000	2 570 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 484 224	1 484 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 484 224	1 484 224
Ingående avskrivningar	-1 375 205	-1 300 315
Årets avskrivningar	-74 890	-74 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 450 095	-1 375 205
Utgående redovisat värde	34 129	109 019

Not 12 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Projektering etablering laddstationer inkl ny elinfrastruktur, underhåll p-platser	537 911	150 238
Underhåll fasad föreningshus	1 919 870	1 866 307
Underhåll fönsterluckor	1 310 194	567 851
Omklassificering fasad, fönsterluckor	-3 230 064	0
	537 911	2 584 396

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	101 766	128 149
Kabel-TV	12 026	14 032
Bostadsrätterna	9 420	9 420
Ekonomisk förvaltning	50 079	52 433
Bredband	7 817	1 280
Övriga externa tjänster	5 515	4 481
	186 623	209 795

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,63	2025-01-30	3 412 000	3 412 000
Stadshypotek	1,12	2025-01-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	0,63	2025-01-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	0,77	2025-12-01	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	0,82	2026-04-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,87	2026-09-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	1,06	2026-12-01	9 000 000	9 000 000
			30 926 000	30 926 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-10 926 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristig skuld. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkor, 0 kr
Lån som förfaller inom ett år, 10 926 000 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	35 259	35 259
Styrelsearvoden	123 951	112 750
Extern revision	33 000	33 000
Intern revision	7 312	7 095
Valberedning	7 312	6 664
Sociala avgifter	43 540	39 749
Fjärrvärme	302 891	341 064
El	10 668	10 552
Renhållning	5 806	3 994
Snöröjning	0	10 188
Reparation	3 244	0
Övriga poster	4 400	0
Förutbetalda avgifter och hyror	517 594	690 431
	1 094 977	1 290 746

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 000 880	31 000 880
	31 000 880	31 000 880

Järfälla, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sofi Nilsson
Ordförande

Jan Vestlund

Jörgen Westman

Lars Robertson

Nelson Magdiel Lopez Urbina

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Katarina Johansson
Revisor
Från föreningen

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Bolinderbyn_nr_1_i_Kallhäll.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-17 09:58:53

Dokumentet är undertecknat av:

	JAN IVAR VESTLUND (19470629XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-07 12:52:00
	KATARINA JOHANSSON (19630613XXXX) Föreningsrevisor	2025-03-10 21:53:42
	LARS ROBERTSSON (19520504XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-07 12:52:21
	Nelson Magdiel Lopez Urbina (19910820XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-10 13:03:54
	JÖRGEN WESTMAN (19580114XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-07 13:10:59
	Sofi Nilsson (19670412XXXX) Ordförande	2025-03-07 12:51:29
	Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2025-03-17 09:58:53



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Bolinderbyn_nr_1_i_Kallhäll.pdf (1148406 byte)

2451897FD83AF2D2330EA7883D670370DF17DD147F83D0C4D1D8645A3BF255912B7999422D5C27D7721B
8E43B607B8BCB1D772156AFB17287D0D9B5612829D66

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll, org.nr 713200-0121

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Medlemsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 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.

Medlemsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Järfälla den dag som framgår av min elektroniska signatur

Katarina Johansson
Medlemsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 09:59

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 07.03.2025 12:45

DOCUMENT ID:

HJUU2lus1x

ENVELOPE ID:

BJ783luoyl-HJUU2lus1x

DOCUMENT NAME:

Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll - Revisionsberättelse för digital signer ing.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KATARINA JOHANSSON katarinajohansson78@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2025 21:53 10.03.2025 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/13) IP: 217.210.134.154
Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	17.03.2025 09:59 10.03.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

* 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