

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Älvängen i Djurgårdsstaden**

769625-8800

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Älvängen i Djurgårdsstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Ägarförhållanden

Föreningen Brf Älvängen äger till 100 % Fastigheten Färnebofjärden 1, med tomträtt. Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en så kallad ”äkta bostadsförening”.

#### Grundfakta om förening och byggår

Entreprenadavtal med Einar Mattsson Projekt AB, 5567894877, tecknades 2013. Sommaren 2014 stod 77 bostadslägenheter och en lokal klara för inflyttning. Slutbesiktning skedde i juli 2015. P g a försenad intrimning av värme-och ventilationssystem skedde överlämnandet till föreningen och den förtroendevalda styrelsen 1 augusti 2015.

I föreningens byggnader finns en uthyrd kontorslokal, 38 parkeringsplatser i garaget, varav 14 laddplatser, och tre MC-platser.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna som är en rikstäckande organisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Fastighetens försäkring täcker även en ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter åt medlemmarna.

#### Stämma

Ordinarie stämma hölls den 29 maj 2024.

#### Styrelse

##### Nuvarande styrelse består av

Andreas Rosengren, ordförande

Nadja Nordström, sekreterare

Mats Helgesson, kassör

Pontus Weström, ledamot (fastighet)

Fredrik Niklasson, ledamot (avtal)

Marie Ågren, suppleant

Heiko Phillip, suppleant

##### Valda och avgående styrelseledamöter 2023

Andreas Rosengren omvaldes till styrelsen vid stämman 2024

Nadja Nordström omvaldes till styrelsen vid stämman 2024

Mats Helgesson omvaldes till styrelsen vid stämman 2024

Pontus Weström omvaldes till styrelsen vid stämman 2024

Heiko Phillip omvaldes till styrelsen vid stämman 2024

Fredrik Niklasson invaldes till styrelsen vid stämman 2024

Marie Ågren invaldes till styrelsen vid stämman 2024

Ida-Maria Eriksson lämnade styrelsen vid stämman 2024

Styrelsen har haft elva ordinarie protokollförda möten och under 2024, samt utöver detta ett antal möten

med medlemmar, förvaltare, externa leverantörer och banker.

## Revisorer

Ordinarie stämma 2024 beslutade att till revisionsföretag välja MT Revision AB som utsett Fredrik Åborg som huvudansvarig revisor.

## Valberedning

Valberedningen består av Ida-Maria Eriksson.

## Allmänt om verksamhet

Fastigheten i korthet:

- Byggnadsvärde: 170 550 000 kr (efter ackumulerade avskrivningar 154 489 875 kr, skrivs av på 100 år)
- Markvärde: 189 610 000 kr
- Tomträttsavtalet gäller tio år from 2023, och förlängs tio år i taget.
- Antal lägenheter: 77
- Antal lokaler: 1
- Yta: 5 520 kvm
- Garage med källarförråd, 38 P-platser och tre MC-platser
- Lån: 66 325 000 kr (67 075 000, 2023)
- Lån/kvm: 12 015 kr (12 151 kr, 2023)
- Banker: Nordea och SBAB
- Uppvärmning med luftburen värme via fjärrvärme
- Försäkringsbolag: Folksam, förmedlat av Söderberg & Partners
- Teknisk förvaltning och skötsel: Einar Mattsson
- Ekonomisk förvaltning: Einar Mattsson
- El: Boo Energi (elhandel, förhandling pågår om ev. ny leverantör/avtal) och Ellevio (elnät)
- Internet och TV: Telenor
- Städning: RUT Putsarna och Städarna i Sverige AB
- Hissar: Norra Hiss (nytt avtal sedan hösten 2024, tidigare Schindler)
- Trädgård och snöröjning: Två Smålänningar

## Året som gått

Styrelsen har även under 2024 haft fortsatt fokus på ett bra boende för medlemmarna och en långsiktig och hållbar förvaltning för att säkra en positiv värdeutveckling av fastigheten.

Under räkenskapsåret har styrelsen fortsatt arbeta med kostnaderna i den löpande förvaltningen. Såväl drift (t ex fjärrvärme) som förvaltningskostnader har i skuggan av den allmänna inflationen stigit under året och förväntas stiga ytterligare under 2025. Dessutom behöver höjd tas för ökad ränta i samband med att lån läggs om i augusti 2025. Därför har styrelsen beslutat om att höja medlemsavgifter med 11,5% från och med årsskiftet 2024/25. Avgifter för garageplatser och uthyrda förråd höjs från årsskiftet 2024/25 med 5%. Under 2024 har föreningen också haft extra utgifter i form av juriststöd (WA Advokatbyrå KB) för fasadgarantiärenden och en byggfelsutredning<sup>1</sup>.

Styrelsen har under året jobbat aktivt med att minska kostnaderna (bl a nytt hisserviceavtal och omförhandlat förvaltningsavtal med Einar Mattsson). Styrelsen och förvaltare ser löpande över avtalen med föreningens leverantörer.

Styrelsen har också under året beslutat om att behålla justering av eltarifferna med ett tätare intervall (kvartalsvis).

---

<sup>1</sup> Byggfelsutredningen avser en enstaka lägenhet där föreningens försäkring inte täckte utredningskostnaden. Inget byggfel kunde konstateras.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löpande följs upp av styrelsen och under 2024 har föreningen genomfört planerat underhåll enligt plan förutom översyn av hålkärl i garaget som skjutits fram till 2025.

## Medlemsinformation

### Årsavgifter och hyror

Föreningens ekonomiska resultat påverkas av kostnader som ökar över tid, och intäkter som primärt kan ökas genom avgiftshöjningar. Styrelsen arbetar för en kostnadseffektiv förvaltning, samtidigt som den inte kan påverka den allmänna prisutvecklingen i ekonomin. Detta tillsammans med en ökad tomträttsavgäld från 2023, omsättning av lån till högre ränta 2025, gör att styrelsen löpande bevakar behovet av avgiftshöjningar. Där för har styrelsen beslutat om, som ovan nämnts, att höja medlemsavgifter med 11,5 % från och med årsskiftet 2024/25. Avgifter för garageplatser och uthyrda förråd höjs därför som också ovan nämnts från årsskiftet 2024/25 med 5%.

### Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlåtits och vid årets ingång hade föreningen 123 medlemmar och den första januari 2025 hade föreningen 121 medlemmar.

### Fastighetens långsiktiga värde

Anläggningstillgångarna, fastigheten inklusive tomträtt och byggnader, redovisas nedan i 2023 års balansräkning. Föreningen avser fortsätta amortera på lånen och en omsättning av ca en tredjedel av föreningens lån kommer göras under 2025. Samtidigt följer styrelsen den långsiktiga planen för drift och underhåll för att säkerställa det långsiktiga värdet på fastigheten.

Underhållsplanen innehåller vissa mindre åtgärder under 2025 bland annat kommer vissa fog och tätningsarbeten (s.k. hålkärl) genomföras i garaget.

### Information och gemensamma anläggningar

\* Samarbete med grannföreningen sker via styrelserna, och hanterar gemensamma anläggningar samt skötsel och underhåll av gården.

\* Vår- och höststädning av gården har genomförts.

\* Hemsida/Facebook för nyheter och information.

### Styrelsens förhållningssätt till underskott

Det slutliga resultatet efter avskrivningar uppvisar ett underskott (se resultatredovisning nedan). Detta underskott har uppstått då avgiftsnivån är satt så att den täcker alla kostnader som genererar en utbetalning. Då avskrivningar inte är en utbetalning har styrelsen beslutat att inte låta debiterade månadsavgifter omfatta avskrivningskostnaden. Förlusten har ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen avser även fortsättningsvis säkerställa att räntor, amorteringar, underhåll och övriga finansiella åtaganden kan hanteras genom medlemsavgifter.

### Upplysningar vid förlust

Resultatet exklusive avskrivningskostnad ger ett överskott. Detta överskott ökar föreningens likviditet med samma belopp.

Utgående från det kommande årets ekonomiska utveckling kommer styrelsen bevaka att det råder lämplig balans i mellan föreningens likviditet, fortsatta avsättningar till den yttre fonden och löpande amortering av.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 310	6 354	5 887	5 760	6 015
Resultat efter finansiella poster	-1 244	-1 140	-1 199	-1 395	-953
Soliditet (%)	80	80	80	80	80
Skuldsättning/kvm	11 833	11 967	12 101	12 235	12 324
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	12 015	12 151	12 287	12 423	12 514
Sparande/kvm	122	89	111	94	137
Energikostnad/kvm	226	230	218	173	182
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	967	944	859	849	854
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	79	81	81	78
Räntekänslighet	11	13	14	15	15

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	287 160 000	3 151 169	-10 092 866	-1 140 303	<b>279 078 000</b>
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-1 640 303	1 140 303	<b>0</b>
Årets resultat				-1 244 327	<b>-1 244 327</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>287 160 000</b>	<b>3 651 169</b>	<b>-11 733 169</b>	<b>-1 244 327</b>	<b>277 833 673</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 733 168
årets förlust	-1 244 327
	<b>-12 977 495</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-13 477 495
	<b>-12 977 495</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	7 309 720	6 353 878
Övriga rörelseintäkter		0	217 726
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 309 720</b>	<b>6 571 604</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 224 039	-4 709 006
Övriga externa kostnader	5	-419 465	-243 106
Personalkostnader och arvoden	6	-150 607	-206 986
Avskrivningar		-1 705 500	-1 705 500
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-7 499 611</b>	<b>-6 864 598</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-189 891</b>	<b>-292 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 303	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 739	-847 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 054 436</b>	<b>-847 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 244 327</b>	<b>-1 140 303</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

344 099 875

345 805 375

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**344 099 875**

**345 805 375**

**Summa anläggningstillgångar**

**344 099 875**

**345 805 375**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

48 017

12 930

Övriga kortfristiga fordringar

814

147

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

449 356

429 973

**Summa kortfristiga fordringar**

**498 187**

**443 050**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 179 883

1 289 346

**Summa kassa och bank**

**1 179 883**

**1 289 346**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 678 069**

**1 732 396**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**345 777 944**

**347 537 771**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

287 160 000

287 160 000

Fond för yttre underhåll

3 651 169

3 151 169

**Summa bundet eget kapital**

**290 811 169**

**290 311 169**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-11 733 168

-10 092 865

Årets resultat

-1 244 327

-1 140 303

**Summa fritt eget kapital**

**-12 977 496**

**-11 233 168**

**Summa eget kapital**

**277 833 673**

**279 078 001**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

44 950 000

43 575 000

**Summa långfristiga skulder**

**44 950 000**

**43 575 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

21 375 000

23 500 000

Leverantörsskulder

511 460

271 252

Aktuella skatteskulder

187 860

187 860

Övriga kortfristiga skulder

9 165

49 466

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

910 786

876 192

**Summa kortfristiga skulder**

**22 994 271**

**24 884 770**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**345 777 944**

**347 537 771**



## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 244 327

-1 140 303

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 705 500

1 705 500

Betald skatt

-667

14 213

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**460 506**

**579 410**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-35 087

52 487

Förändring av kortfristiga fordringar

-19 383

14 259

Förändring av leverantörsskulder

240 208

-254 269

Förändring av kortfristiga skulder

-5 707

222 046

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**640 537**

**613 933**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-750 000

-750 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-750 000**

**-750 000**

**Årets kassaflöde**

**-109 463**

**-136 067**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 289 346

1 425 413

**Likvida medel vid årets slut**

**1 179 883**

**1 289 346**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 100 000	73 100 000
	<b>73 100 000</b>	<b>73 100 000</b>

## Not 3 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	6 034 954	5 211 412
Hyror	1 186 904	1 098 581
Övriga intäkter	87 862	43 884
	<b>7 309 720</b>	<b>6 353 877</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	677 299	436 951
Reparationer	538 768	421 258
Planerat underhåll	222 282	141 954
Förvaltningsarvode	480 178	430 143
Försäkring	52 687	47 544
Fastighetsskatt	93 930	93 930
El	757 246	835 389
Uppvärmning	301 980	294 850
Vatten	206 756	161 232
Sophämtning	211 109	216 418
Kabel-TV/bredband	197 336	228 740
Tomträttsavgäld	1 447 774	1 383 900
Övriga driftskostnader	36 696	16 697
	<b>5 224 041</b>	<b>4 709 006</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Extern revision	61 000	44 676
Administrationskostnader	28 091	24 278
Bankkostnader	7 521	8 642
Konsultarvoden	322 853	165 510
	<b>419 465</b>	<b>243 106</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	157 500
Sociala avgifter	36 007	49 486
	<b>150 607</b>	<b>206 986</b>

Föreningen har inte haft några anställda.

## Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	360 160 000	360 160 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>360 160 000</b>	<b>360 160 000</b>
Ingående avskrivningar	-14 354 625	-12 649 125
Årets avskrivningar	-1 705 500	-1 705 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 060 125</b>	<b>-14 354 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>344 099 875</b>	<b>345 805 375</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,13	2024-03-18	0	22 000 000
Nordea	0,74	2026-08-19	23 700 000	23 700 000
Nordea	0,93	2025-08-20	20 625 000	21 375 000
SBAB	3,41	2029-03-16	22 000 000	0
			<b>66 325 000</b>	<b>67 075 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			<b>20 625 000</b>	<b>22 750 000</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Andreas Rosengren  
Ordförande

Mats Helgesson  
Kassör

Nadja Nordström  
Sekreterare

Pontus Weström  
Ledamot

Fredrik Niklasson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 mars 2025



Brf Älvängen i Djurgårdsstaden -  
Årsredovisning 2024.pdf  
(507732 byte)  
SHA-512: 3e4198f7b299561c595419483870d74c50055  
87c490df248a801ade5edc1b3e2acda0037777e9e6cc8b  
f0833049a2318ec0a544bd41d780c1f3d46e65743cc54

## Underskrifter

2025-02-25 18:44:12 (CET)



**Andreas Rosengren**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-25 17:11:53 (CET)



**Mats Eric Helgesson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-03 11:49:17 (CET)



**Nadja Alexandra Charlotte Nordström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-04 21:41:54 (CET)



**Pontus Weström**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-02 20:41:07 (CET)



**Fredrik Hans Niklasson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-05 13:53:08 (CET)



**Fredrik Åborg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Brf Älvängen i Djurgårdsstaden Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

08334e6d8e3182dfdc32a7e98dd187188ed65a704a16b755e11f63f538a542bfdde7ec2d3c97d35abdec86b83aeef75809d9f624f6f47f96625b3eee6113722

c



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.