

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vakna i Årstahusen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signatur / Elektronisk underskrift

<https://sign.visma.net/sv/document-check/624508d725b2403a93825b6d2850b0c2e>

 visma sign

www.vismasign.com

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 Vakna i Årstahusen, med säte i Stockholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 29 augusti 2022 och registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2022.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 september 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Zachrisberg 4 i Stockholms kommun med äganderätt. Förvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen köpt samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten var enda tillgång.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 71 bostadsrätter och två lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 4 247 kvm och lokalarean (LOA) är ca 191 kvm. Föreningen disponerar 30 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Inflyttning i fastigheten har skett under mars till maj 2024.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
<u>1 st</u>	5 rum och kök
71 st	

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte 3 april 2024. Garantitiden är fem år från entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två uthyrningslokaler. Lokalavtal är tecknat för båda lokaler och löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Kontor	ja	69	2026-12-31
Kontor	ja	121	2027-11-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och kommer att redovisa moms för uthyrning av lokalerna.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i fem gemensamhetsanläggningar.

Zachrisberg GA:1 Garage, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 5767/28807.
Förvaltas av Zachrisbergs samfällighetsförening.

Zachrisberg GA:2 Miljörum, tillsammans med fastigheten Zachrisberg 5. Andelstal 5767/14524.
Förvaltning genom delägarförvaltning.

Zachrisberg GA:3 Gård, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5. Andelstal 4247/21183.
Förvaltning genom delägarförvaltning.

Zachrisberg GA:4 Sopsugsanläggning, tillsammans med fastigheterna 2, 3 och 5. Andelstal 5767/28807.
Förvaltning genom delägarförvaltning.

Kokgropen GA:1 11 st parkeringsplatser med tillhörande carport, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 5, Kokgropen 3 samt packrummet 12. Andelstal 5767/45376.
Förvaltas av Kokgropens samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Alova AB gällande teknisk förvaltning, fastighetsjour, systematiskt brandskyddsarbete och städning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström Hans-Olov Möller Anders Harlin Baris Kayhan Cassandra Vi	Ordförande
Suppleanter	Ronnie Johansson Farid Dadsetan Felicia Brickman Moa Appelfeldt	

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 6 november 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Isidora Caballero Baris Kayhan Cassandra Vi Mattias Svenningsson Laura Macchi	Ordförande avgått 2025
Suppleanter	Ronnie Johansson Moa Apelfeldt	 avgått 2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft tolv (sex) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammanställande John Abdulnoor
Johan Lundquist

Revisor

KPMG AB med Andréa Åkesson som huvudansvarig.

Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie föreningsstämma beslutade att arvodet till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) ska utgå med 1,25 prisbasbelopp (ca 71 000 kr) inklusive sociala avgifter, från stämman 2024 till ordinarie stämma 2025. För revision utgår ersättning enligt faktura. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Fram till dess att underhållsplan upprättats sker avsättning enligt ekonomisk plan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket 27 december 2023.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

IMD

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang med individuell mätning av hushållsel.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är ännu inte fastställt för fastigheten men beräknas till 205 069 000 kr varav 154 566 000 kr byggnad och 50 503 000 kr mark.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt Nordea som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter övergick från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen, fastställdes till den 30 oktober 2024.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	370 595 050	Insatser	301 727 750
Likviditetsreserv	70 000	Fastighetslån	67 527 300
		Investeringsmoms	<u>1 410 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>370 665 050</u>	S:a finansiering	370 665 050

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgick till 370 665 050 kr, varav mark ingår med 91 267 631 kr. Efter avräkning har föreningen dessutom kunnat lyfta ytterligare investeringsmoms om 618 988 kr. Anskaffningsvärdet har i och med detta ökat med samma belopp.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	2024	2023
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	18	0
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	64	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	78	18

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 (år 2024; 57 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)

	2024	2022/23
Nettoomsättning*	792	0
Resultat efter finansiella poster*	-520	0
Soliditet (%)	80,80	0,51
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	142	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 216	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 900	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	50	0
Räntekänslighet (%)*	112,23	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	46	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76,93	0,00

*Nyckeltal ej tillämpliga år 2022/2023 då föreningen var under produktion. År 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 november till den 31 december, vilket gör att nyckeltalen resultat och räntekänslighet inte är tillgängliga.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

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

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningskostnaderna för byggnaden.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 571 000			1 571 000
Ökning av insatskapital	300 156 750			300 156 750
Enligt slutreglering		74 003		74 003
Årets resultat			-520 422	-520 422
Belopp vid årets utgång	301 727 750	74 003	-520 422	301 281 331

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-520 422
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	21 235
i ny räkning överföres	-541 657
	-520 422

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2022-09-14 -2023-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	792 226	0
Summa rörelseintäkter		792 226	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-301 543	0
Administrationskostnader	4	-41 687	0
Arvoden och ersättningar	5	-11 895	0
Summa rörelsekostnader		-355 125	0
Avskrivning byggnad		-641 677	0
Summa avskrivningar		-641 677	0
Resultat före finansiella poster		-204 576	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		10 599	0
Räntekostnader på fastighetslån		-326 439	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7	0
Summa kapitalnetto		-315 847	0
Resultat efter finansiella poster		-520 422	0
Årets resultat		-520 422	0

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	6	368 543 373	0
Pågående nyanläggningar	7	0	309 092 772
Summa materiella anläggningstillgångar		368 543 373	309 092 772

Summa anläggningstillgångar

368 543 373 **309 092 772**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		347	0
Fordringar hos entreprenören		0	-650
Övriga fordringar	8	2 034 126	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 520	0
Avräkningskonto förvaltare		2 166 551	1 571 650
Summa kortfristiga fordringar		4 322 544	1 571 000

Kortfristiga placeringar

Aktier i dotterbolag	10	0	50 000
Summa kortfristiga placeringar		0	50 000

Summa omsättningstillgångar

4 322 544 **1 621 000**

SUMMA TILLGÅNGAR

372 865 917 **310 713 772**

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

301 727 750

1 571 000

Fond för yttre underhåll

74 003

0

Summa bundet eget kapital

301 801 753

1 571 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-520 422

0

Summa fritt eget kapital

-520 422

0

Summa eget kapital

301 281 331

1 571 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

44 703 064

0

Summa långfristiga skulder

44 703 064

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

22 824 236

307 183 463

Förskott från kunder

200 407

0

Leverantörsskulder

81 052

0

Skulder till entreprenören

2 730 213

0

Aktuella skatteskulder

70 690

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

974 924

1 959 309

Summa kortfristiga skulder

26 881 522

309 142 772

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

372 865 917

310 713 772

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01	2022-09-14
1	-2024-12-31	-2023-12-31 (16 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-520 422	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	641 677	0
Förändring skatteskuld/fordran	70 690	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

191 945	0
---------	---

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 082 640	-1 958 659
Förändring av kortfristiga skulder	2 027 287	1 959 309

Kassaflöde från den löpande verksamheten

136 592	650
---------	-----

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-60 092 278	-307 133 463
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	50 000	0
Förändring av insatskapital	300 156 750	1 571 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

240 114 472	-305 612 463
-------------	--------------

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-307 183 463	307 183 463
Nyupptagning av lån	67 527 300	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-239 656 163	307 183 463
--------------	-------------

Årets kassaflöde

594 901	1 571 650
---------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 571 650	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 166 551	1 571 650

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Komponentavskrivning tillämpas från och med år 2024.

Avskrivning kommer att ske linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2022-09-14 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	559 094	0
Hysesintäkter, lokaler	100 275	0
Hysesintäkter, övr objekt	5 477	0
Fastighetsskatt	10 172	0
Bredband	17 040	0
El	25 528	0
Gemensamhetsanläggning	74 640	0
	792 226	0

Not 3 Driftskostnader

	2024	2022-09-14 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	41 385	0
Reparationer	1 563	0
Snöröjning/sandning	1 293	0
Bevakningskostnader grundavtal	1 248	0
Gemensamhetsanläggning	22 232	0
El	63 151	0
Värme	116 983	0
Vatten och avlopp	26 063	0
Försäkringskostnader	12 111	0
Bredband	14 360	0
Förbrukningsmaterial	1 154	0
	301 543	0

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2022-09-14 -2023-12-31
Kreditupplysningar	4 088	0
Fastighetsskatt	11 782	0
Revisionsarvode	3 288	0
Ekonomisk förvaltning	21 729	0
Övriga poster	800	0
	41 687	0

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2022-09-14 -2023-12-31
Styrelsearvode	9 150	0
Sociala avgifter på arvoden	2 745	0
	11 895	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	279 946 406	0
Investeringsmoms	-2 028 987	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	277 917 419	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-641 677	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 677	0
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Omklassificeringar	91 267 631	0
Utgående anskaffningsvärde mark	91 267 631	0
Utgående redovisat värde	368 543 373	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	309 092 772	0
Inköp	62 121 265	309 092 772
	-371 214 037	0
	0	309 092 772

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	920	0
Övriga poster	7 381	0
Momsfordran investering	2 025 825	0
	2 034 126	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Serviceavtal	6 238	0
Bredband	21 284	0
Medlemsavgifter	6 890	0
Ekonomisk förvaltning	33 494	0
Intäkter el	53 614	0
	121 520	0

Not 10 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapital andel %	Bokfört värde
Årstahusen Kvarter 2:3 AB, org.nr. 559285-4185	100	50 000
Sålda december 2024	-100	-50 000
	0	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Byggnadskreditiv Nordea, utnyttjad kredit			0	307 183 463
Nordea	2,94	2025-10-30	11 254 550	0
Nordea	2,94	2025-10-30	11 254 550	0
Nordea	2,88	2026-10-21	11 254 550	0
Nordea	2,88	2026-10-21	11 254 550	0
Nordea	2,93	2027-10-20	11 254 550	0
Nordea	2,93	2027-10-20	11 254 550	0
			67 527 300	307 183 463
Kortfristig del av långfristig skuld			22 824 236	307 183 463

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

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 22 509 100 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 472 704 kr, varav 157 568 kr ingår i lån som förfaller

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	337 406	1 959 309
Upplupna styrelsearvoden	30 450	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	9 456	0
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	209 910	0
Förutb hyror/avg, ej reskontra	163 609	0
Fastighetsel	31 381	0
Fjärrvärme	116 983	0
Vatten- och avlopp	25 552	0
Upplupna kostnader för gemensamhetsanläggning	30 177	0
	974 924	1 959 309

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	67 527 300	67 527 300
	67 527 300	67 527 300

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Isidora Caballero
Ordförande

Baris Kayhan

Mattias Sveningsson

Cassandra Vi

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
 Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

lor före denna sida

399fada9-2ab0-4e23-ad5f-1736a8fa2be9 - 2025-04-22 15:20:50 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4ca90b55-c26d-437d-a4ac-441fe7bacff3 - SE

b5d1301f-aa21-4197-8bc4-f27d8c923ad1 - 2025-04-22 15:22:06 UTC -03:00

BankID / Freja eID - bdae3d22-9cf8-4562-9ac1-2d47e91c67d9 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til a signere - Myndighed til at underskrive

edd74648-7317-4950-9b0b-7da5bf1dd726 - 2025-04-22 15:47:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - dfc27d12-1be6-460f-a504-f80fd835bbc0 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

895f4ed8-2338-483f-b366-696dbfc5ced4 - 2025-04-22 16:09:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 40d16245-9b5a-402c-a95a-c2bed32ae94e - SE

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

triedsternvande

KPMG AB
Att: Andréa Åkesson
Box 227
201 22 Malmö

2025-

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av föreningens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 31 december 2024 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss, följande:

Årsredovisningen

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen i enlighet med vad som framgår av uppdragsbrevet och då i synnerhet att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. De metoder som vi använt för att göra bedömningar och betydelsefulla antaganden avseende uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som bygger på verkligt värde, är rimliga.
3. Alla händelser efter räkenskapsårets utgång som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har beaktats på ett korrekt sätt i årsredovisningen.

Lämnad information

4. Vi har försett er med;
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex bokföring, dokumentation och annat;
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte; och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis ifrån.
5. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
6. Vi bekräftar vårt ansvar för en sådan intern kontroll som vi bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, införande och upprätthållande av interna kontroller i syfte att förhindra och upptäcka oegentligheter och fel.

Vi har upplyst er om utfallet av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

7. Vi har upplyst er om all information gällande:
 - (a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper;
 - företagsledningen
 - anställda som har viktiga roller för upprätthållande av den interna kontrollen, eller
 - andra personer där oegentligheter kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
 - (b) Påstådda eller misstänkta oegentligheter med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi genom anställda, tidigare anställda, eventuella analytiker som följer föreningen, tillsynsmyndigheter eller andra fått kännedom om.

8. Vi har upplyst er om alla kända eller misstänkta fall av överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.

Vidare har vi upplyst er om och korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i årsredovisningen om alla förhandlingar, tvister och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av årsredovisningen. Bokföringen/upplysningen har skett i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

9. Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen.

10. Vi intygar att en bedömning har gjorts avseende om föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening eller oäkta bostadsrättsförening och att slutsatsen av bedömningen framgår i förvaltningsberättelsen.

11. Vi intygar att pantbrevsregister finns och uppdateras löpande vid behov.

Med vänlig hälsning

Bostadsrättsföreningen Vakna i Årstahusen

Styrelseordförande

Namnförtydligande

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Isidora Caballero

Undertecknare

På uppdrag av: Styrelsen i BRF Vakna

Serienummer: 3e829fbad8491d[...]ebd572ae2f110

IP: 213.100.xxx.xxx

2025-04-22 12:11:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

This documents contains 21 pages before this page

Dokumentet inneholder 21 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 21 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 21 sider før denne side

Detta dokument innehåller 21 sidor före denna sida

ANDRÉA ÅKESSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: KPMG AB

5e5dcd5-d250-404f-af79-105c4841c7dc - 2025-04-22 16:31:22 UTC +03:00

BankID - Freja eID - 7a4022db-088b-4d5f-9f2b-acf87e0c4c9a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberovende