

Årsredovisning

för

BRF Växlaren

714400-2016

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Växlaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningen har under 2017 antagit nya stadgar som har registrerats hos Bolagsverket och senaste registreringsdatum är 2017-08-16.

Fastighet och lägenhetsförteckning

På föreningens fastighet Varingen 2 finns bostadshus innehållande 14 st bostadslägenheter och 2 st lokaler. De ursprungliga lägenheterna A1 och A2 är sedan länge hopslagna till en lägenhet. Bostadslägenheterna är bostadsrätter och lokalerna är hyresrätter. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan, avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av:

Thomas Lindgren	Ordförande
Barbro Karlsson	Ledamot, kassör
Peter Larsson	Ledamot t o m 2024-06-12
Lars Bergström	Ledamot fr o m 2024-06-13
Gunhild Nilsson	Suppleant
Birgit Lindgren	Suppleant

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2024 har 3 överlåtelser ägt rum.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden samt hållit kontakt via e-post och telefonsamtal vid ett flertal tillfällen. Årsstämma hölls 2024-06-13.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av MEREDO AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen enligt gällande stadgar.

Fastighetsskötsel och trappstädning har utförts av SWEAX AB enligt avtal.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

För 2024 är fastighetsavgiften beräknad till 22 820 kr och fastighetsskatten beräknad till 3 540 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna för bostäderna höjdes med 10% fr o m 2024-02-01. Hyrorna för lokalerna höjdes fr o m 2024-04-01 efter överenskommelse med lokalhyresgästerna. Höjningarna har föranletts av kostnadsutvecklingen i samhället och att föreningens lån omsattes till betydligt högre räntesatser under 2023.

Sortering av matavfall initierades i slutet av året och påbörjades i början av 2025.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	820	727	673	656
Resultat efter finansiella poster	24	-79	-82	-60
Soliditet (%)	29,1	26,6	28,0	29,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 551	1 666	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 806	1 940	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	137	70	0	0
Räntekänslighet (%)	2,3	2,7	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	283	242	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	87,8	0,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	709	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas från år 2023 och framåt.

Yta upplåten med bostadsrätt: 900 kvm
Yta som hyrs ut som lokalhyra: 148 kvm
Total yta: 1048 kvm

Styrelsens kommentar till årets resultat

Föreningen har gått med underskott under de senaste fyra åren och likviditeten har varit ansträngd. Under 2024 års inledning behövde föreningens kontokredit utnyttjas. Månadsavgifterna har höjts vid tre tillfällen under senare år – senast 2024-02-01. Även hyrorna för föreningens två lokaler har justerats uppåt fr o m 2024-04-01. Dessa åtgärder har bidragit till att resultatet för 2024 är positivt. Föreningens sparande behöver dock ökas. Styrelsen kommer att noga följa föreningens ekonomi under året och vid behov vidta ytterligare åtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 798	320 464	434 120	-78 706	714 676
Yttre reparationsfond		37 716	-37 716		0
Disposition av föregående års resultat:			-78 706	78 706	0
Årets resultat				23 649	23 649
Belopp vid årets utgång	38 798	358 180	317 698	23 649	738 325

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	317 697
årets vinst	23 649
	341 346
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	37 716
i ny räkning överföres	303 630
	341 346

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	819 551	726 804
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		819 551	726 804
Rörelsekostnader			
Underhåll, drift & förvaltning	3	-515 869	-549 426
Övriga externa kostnader		-65 111	-56 871
Personalkostnader	4	-16 878	-16 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 960	-116 960
Summa rörelsekostnader		-714 818	-739 953
Rörelseresultat		104 733	-13 149
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 219	-65 584
Summa finansiella poster		-81 084	-65 557
Resultat efter finansiella poster		23 649	-78 706
Resultat före skatt		23 649	-78 706
Årets resultat		23 649	-78 706

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 265 682	2 350 533
Inventarier, verktyg och installationer	6	172 254	204 363
Summa materiella anläggningstillgångar		2 437 936	2 554 896
Summa anläggningstillgångar		2 437 936	2 554 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 902	4 151
Övriga fordringar		10 088	11 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 755	40 923
Summa kortfristiga fordringar		56 745	56 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		41 615	74 440
Summa kassa och bank		41 615	74 440
Summa omsättningstillgångar		98 360	131 297
SUMMA TILLGÅNGAR		2 536 296	2 686 193

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 798	38 798
Yttre reparationsfond		358 180	320 464
Summa bundet eget kapital		396 978	359 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		317 697	434 119
Årets resultat		23 649	-78 706
Summa fritt eget kapital		341 346	355 413
Summa eget kapital		738 324	714 675
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		978 247	1 325 328
Summa långfristiga skulder		978 247	1 325 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		647 317	420 900
Leverantörsskulder		45 074	106 222
Övriga skulder		5 232	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 102	119 068
Summa kortfristiga skulder		819 725	646 190
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 536 296	2 686 193

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 649	-78 706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		116 960	116 960
Betald skatt		1 695	-4 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		142 304	33 683
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 249	-4 151
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 832	-574
Förändring av leverantörsskulder		-61 148	40 796
Förändring av kortfristiga skulder		8 266	11 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten		87 839	80 829
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-120 664	-116 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 664	-116 665
Årets kassaflöde		-32 825	-35 836
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		74 440	110 277
Likvida medel vid årets slut		41 615	74 441

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnadsinventarier	10-20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 930 000	2 930 000
	2 930 000	2 930 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktslag		
Årsavgifter	712 711	638 022
Hysesintäkter från lokaler	94 200	81 600
Hysesintäkter från parkeringsplatser	7 200	7 200
Överlåtelseavgifter och pantförskrivningsavgifter	5 442	0
Öresjusteringar	-2	-18
	819 551	726 804

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten och fiberanslutning med digital-TV från Telia.

Not 3 Underhåll, drift och förvaltning

	2024	2023
El	20 947	19 926
Fjärrvärme	157 805	139 431
Vatten och avlopp	117 379	94 437
Städning, renhållning hyrd lokal	26 560	23 199
Rep och underhåll fastighet	10 696	81 475
Fastighetsskatt	26 360	25 786
Försäkringspremie fastighet	26 663	23 987
Fastighetsskötsel och förvaltning	82 793	79 235
Förbrukningsinventarier	999	0
Förbrukningsmaterial	0	593
KabelTV/Satelit	14 467	13 468
Snöröjning	31 200	47 889
	515 869	549 426

Not 4 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 105 435	5 105 435
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 105 435	5 105 435
Ingående avskrivningar	-2 754 901	-2 670 050
Årets avskrivningar	-84 851	-84 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 839 752	-2 754 901
Utgående redovisat värde	2 265 683	2 350 534

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	821 649	821 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	821 649	821 649
Ingående avskrivningar	-617 285	-585 176
Årets avskrivningar	-32 109	-32 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-649 394	-617 285
Utgående redovisat värde	172 255	204 364

Not 7 Långfristiga skulder

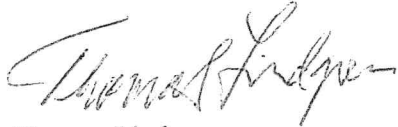
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	1 022 244	1 154 672
	1 022 244	1 154 672

Långfristiga skulder per balansdagen är 978 247 kr.

Not 8 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	300 000	300 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Norrtälje 2025-03-07



Thomas Lindgren
Ordförande



Barbro Karlsson
Ledamot



Lars Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-03



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Växlaren

Org.nr 714400-2016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Växlaren 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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*. 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Växlaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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:

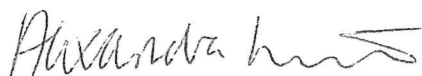
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Norrtälje den 3 mars 2025



Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor