

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Beundra i Årstahusen

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 Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 11 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 11 december 2017 under namnet Bostadsrättsföreningen Upptäcka. Firmaändring har gjorts till Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen den 14 april 2021.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 april 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Zachrisberg 5 i Stockholm kommun. Förvärvet har skett genom att bostadsrättsföreningen köpt samtliga aktier i ett aktiebolag där fastigheten var enda tillgång.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus med 89 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 6 197 kvm och lokalarean (LOA) är ca 106 kvm. Föreningen disponerar 46 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Inflyttning i fastigheten har skett under oktober 2023 till april 2024.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rum och kök

17 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

27 st 4 rum och kök

89 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare till Bostadsrätternas fastighetsförsäkring är Folksam, vilka sköter skadereglering. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens lokal

Föreningen har en uthyrningslokal. Inget hyresavtal är tecknat.

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i fem gemensamhetsanläggningar:

Zachrisberg GA:1 Garage, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 4. Andelstal 8757/28807, förvaltas av Zachrisbergs samfällighetsförening.

Zachrisberg GA:2 Miljörum, tillsammans med fastigheten Zachrisberg 4, förvaltning genom delägarförvaltning.

Zachrisberg GA:3 Gård, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3 och 4, förvaltning genom delägarförvaltning.

Zachrisberg GA:4 Sopsugsanläggning, tillsammans med fastigheterna 2, 3 och 4, förvaltning genom delägarförvaltning.

Kokgropen GA:1 bilpoolsplatser i carport, tillsammans med fastigheterna Zachrisberg 2, 3, 4 samt Kokgropen 3. Andelstal 8757/42469, förvaltas av Kokgropens samfällighetsförening.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova gällande fastighetsjour, sprinklerkontroller, systematiskt brandskyddsarbete och städning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 mars 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström	Ordförande
	Hans Olov Möller	
	Anders Harlin	
	Rebecca Batsoulis	
	Michael Andersson	
Suppleanter	Jan Allnér	
	Daphnie Grammenos Därndal	
	Vanessa Casarotti	
	Ömer Tekbas	

Styrelsen har efter extrastämma den 18 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Andersson	Ordförande
	Rebecca Batsoulis	
	Jan Allnér	
	Daphnie Grammenos Därndal	
	Vanessa Casarotti	
Suppleanter	Madeleine Jeppsson	
	Zahra Jalali	
	Ömer Tekbas	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 13 (5) protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB med Andréa Åkesson som huvudansvarig.

Valberedning

Sammanställande

David Blom

Josette-Elise Kazzi

Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingick i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erlades av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) skall utgå med 1,55 prisbasbelopp (ca 89 000 kr) inklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 3 juli 2023.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2023 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

Bostadsrättsföreningen 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 juni 2024.

Räntegaranti föreningslån

Föreningen har accepterat ett erbjudande från Ikano Bostadsutveckling gällande räntegaranti. Räntegarantin innebär att Ikano Bostadsutveckling garanterar föreningen en ränta på 3,20 procent under varje låns bindningstid, under förutsättning att lånet delas i fyra lika stora delar med bindningstider på 1 år, 2 år, 3 år och 4 år. Under bindningstiderna kommer Ikano Bostadsutveckling att betala för den överstigande räntekostnaden. Utbetalningen har skett i förskott i samband med slutplacering.

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	601 872 900	Insatser	503 880 000
Likviditetsreserv	80 000	Fastighetslån	97 292 900
		Investeringsmoms	<u>780 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>601 952 900</u>	S:a finansiering	601 952 900

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 601 952 900 kr, varav mark ingår med 154 874 114 kr.

Övrig information från styrelsen

- Under en extra inkallad stämma juni 2024 togs styrelseansvaret helt över från Ikano och byggstyrelsen.
- Under 2024 beslutades det om att avgiften från och med februari 2025 höjas avgiften med 7.85 %, enligt ekonomisk plan.
- Under hösten 2024 har arbetat med att migrera till en molnlösning för våra passersystem där stor del av kostnaden finansierades av Ikano. Molnlösningen möjliggör installation av porttelefon vilket planeras att göras under 2025.
- Kokgropens samfällighetsförening som BRF Beundra är delägare av har sedan tidigare kontrakt med Volvo OnDemand (bilpool) har stängt ner sin verksamhet och arbetet med att hitta ny bilpools-leverantör har påbörjats.
- Under hösten 2024 har bygglov ansökt och godkänts för inglasning av medlemmarnas balkonger. Inglasningen bekostas av respektive medlem och arbetet utförs av Nika Inglasning. Arbetet påbörjades under december 2024 och planeras att färdigställas under första månaderna under 2025.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	79	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	65	81
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-15</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	129	79

Under året har 38 (9) bostadsrätter överlåtits.

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 kr (år 2024 57 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 020	0	0
Resultat efter finansiella poster*	-2 905	0	0
Soliditet (%)	83,3	38,9	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	423	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	15 382	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 645	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	28	0	0
Räntekänslighet (%)	37,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	99	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86,8	0,0	0,0

* Nyckeltalen ej tillämpliga år 2022 och 2023 då föreningen var under produktion.
År 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

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.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningskostnaderna för byggnaderna. 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	237 802 500	0	0	237 802 500
Ökning av insatskapital	266 077 500			266 077 500
Enligt slutreglering		108 999		108 999
Årets resultat			-2 904 967	-2 904 967
Belopp vid årets utgång	503 880 000	108 999	-2 904 967	501 084 032

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-2 904 967
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	92 955
i ny räkning överföres	-2 997 922
	-2 904 967

Föreningens 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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 019 837	0
Summa rörelseintäkter		3 019 837	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 132 611	0
Administrationskostnader	4	-91 488	0
Arvoden och ersättningar	5	-59 397	0
Fastighetsskatt/avgift		-31 600	0
Avskrivningar		-3 080 570	0
Summa rörelsekostnader		-4 395 665	0
Rörelseresultat		-1 375 829	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		420 196	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 949 334	0
Summa finansiella poster		-1 529 138	0
Resultat efter finansiella poster		-2 904 967	0
Årets resultat		-2 904 967	0

Resultaträkningen 2024 speglar perioden efter avräkningsdagen, från 1 juli till den 31 december.

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	598 792 330	0
Pågående nyanläggningar	7	0	572 937 488
Summa materiella anläggningstillgångar		598 792 330	572 937 488
Summa anläggningstillgångar		598 792 330	572 937 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		55 180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 893	0
Avräkningskonto förvaltare		2 732 670	38 089 526
Summa kortfristiga fordringar		2 885 743	38 089 526
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	0	50 000
Summa kortfristiga placeringar		0	50 000
Summa omsättningstillgångar		2 885 743	38 139 526
SUMMA TILLGÅNGAR		601 678 073	611 077 014

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		503 880 000	237 802 500
Fond för yttre underhåll		108 999	0
Summa bundet eget kapital		503 988 999	237 802 500

Fritt eget kapital

Årets resultat		-2 904 967	0
Summa fritt eget kapital		-2 904 967	0

Summa eget kapital		501 084 032	237 802 500
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	72 203 487	0
Summa långfristiga skulder		72 203 487	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	24 748 885	366 250 000
Erhållna förskott vid tecknande av förhandsavtal	11	50 000	50 000
Leverantörsskulder		215 463	0
Skulder till entreprenören		782 126	505 016
Aktuella skatteskulder		31 600	0
Övriga skulder		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 562 479	6 469 498
Summa kortfristiga skulder		28 390 554	373 274 514

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		601 678 073	611 077 014
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 904 967	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 080 570	0
Förändring skatteskuld/fordran	31 600	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	207 203	0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-44 075	0
Förändring av leverantörsskulder	215 463	0
Förändring av kortfristiga skulder exkl skulder till kreditinstitut	-5 019 979	7 024 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 641 388	7 024 514

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-28 935 412	-572 937 488
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	50 000	0
Förändring av medlemsinsatser	266 077 500	236 292 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	237 192 088	-336 694 988

Finansieringsverksamheten

Amortering av skulder till kreditinstitut	-365 200 456	366 250 000
Nyupptagning av lån	97 292 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-267 907 556	366 250 000

Årets kassaflöde

-35 356 856 **36 579 526**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	38 089 526	1 510 000
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 732 670	38 089 526

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 delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs 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 den 1 juli 2024.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider 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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 482 612	0
Hysesintäkter garage	335 892	0
Bredband	63 848	0
El	75 504	0
Avgift andrahandsupplåtelse	5 730	0
Påminnelseavgifter	318	0
Fakturerade kostnader miljörum	47 284	0
Övriga fakturerade kostnader	8 649	0
	3 019 837	0

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	132 186	0
Serviceavtal	54 285	0
Hisskostnader	13 029	0
Gemensamhetsanläggning	75 194	0
Reparationer	11 274	0
El	159 124	0
Värme	366 992	0
Vatten och avlopp	98 128	0
Avfallshantering	81 120	0
Försäkringskostnader	61 123	0
Bredband	66 430	0
Övriga driftskostnader	13 518	0
Förbrukningsmaterial	208	0
	1 132 611	0

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	1 342	0
Revisionsarvode	10 027	0
Ekonomisk förvaltning	65 438	0
Bankkostnader	200	0
Övriga poster	14 481	0
	91 488	0

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	45 500	0
Sociala avgifter på arvoden	13 897	0
	59 397	0

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	446 998 786	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	446 998 786	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 080 570	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 080 570	0
Ingående värde mark	0	0
Omklassificeringar	154 874 114	0
Utgående värde mark	154 874 114	0
Utgående redovisat värde	598 792 330	0
Taxeringsvärden byggnader	219 881 000	0
Taxeringsvärden mark	76 279 000	0
	296 160 000	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	572 937 488	0
Inköp*	28 935 412	572 937 488
	-601 872 900	0
	0	572 937 488

* År 2023 avser 14 346 826 kr ränteutgifter.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	29 198	0
Ekonomisk förvaltning	27 031	
Bostadsrätterna medlemskap	7 520	
Kokgrupens SFF	18 518	
Larm	2 001	
Serviceavtal	13 625	
	97 893	0

Not 9 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapital Andel%	Bokfört värde
Årstahusen Kvarter 2:4 AB, org nr 559285-4193	100	50 000
Sålda december 2024	100	-50 000
		0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Byggnadskreditiv Nordea			0	366 250 000
Nordea	4,12	2025-06-11	24 238 093	0
Nordea	3,99	2026-05-20	24 238 093	0
Nordea	3,89	2027-05-19	24 238 093	0
Nordea	3,87	2028-05-17	24 238 093	0
			96 952 372	366 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 748 885	0

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: 24 238 093 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 681 056 kr, varav 170 264 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Förskott från kunder

	2024-12-31	2023-12-31
Inbetalt förskott lägenhet 3004, avtal hävt	50 000	50 000
	50 000	50 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	216 473	6 276 482
Upplupna styrelsearvoden	65 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	20 000	0
Beräknat arvode för revision	20 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	305 605	193 016
Förutbetalda garagehyror	335 892	0
Utbetald räntegaranti	1 390 072	0
Fastighetsel	43 695	0
Fjärrvärme	91 785	0
Vatten- och avlopp	28 526	0
Serviceavtal	23 400	0
Fastighetsskötsel	22 031	0
	2 562 479	6 469 498

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	97 292 900	97 292 900
	97 292 900	97 292 900

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Michael Andersson
Ordförande

Rebecca Batsoulis

Jan Allnér

Daphnie Grammenos Därndal

Vanessa Casarotti

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

KPMG AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Beundra_i_Årstahusen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-25 14:35:13

Dokumentet är undertecknat av:

	ANDRÉA ÅKESSON (19880514XXXX) Revisor	2025-03-25 14:35:13
	Daphnie Antonia B Grammenos Därndal (20011129XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 09:54:19
	Nils Jan Allnér (19650614XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 21:57:48
	Rebecca Christina Nelly Eleni Batsoulis (19970527XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 19:56:21
	MICHAEL ANDERSSON (19910605XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-25 11:46:44
	VANESSA CASAROTTI (19950501XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-24 17:28:22



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Beundra_i_Årstahusen.pdf (1302686 byte)

AE9B1A3A7AB6A6141D16FEB525D833D23A0616A5E8E86E65506B5A93CC645DE88EDB4C41A64CF5733F5C
695DC1A5AF614F4199D98A7C4F96A1DA603BEA800BAA

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

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen, org. nr 769635-7552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beundra i Årstahusen för år 2024.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Beundra i Årstahusen för år 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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 vi 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 vår professionella 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.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

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."

ANDRÉA ÅKESSON

Undertecknare

Serienummer: 99ffe77aa3acc8[...]3d11f9a24f192

IP: 83.233.xxx.xxx

2025-03-25 13:35:29 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 validerings verktyg för digitala signaturer.