

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Liften i Sollentuna
769634-0244

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Liften i Sollentuna 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

Föreningen registrerades 2017-02-22 och har sitt säte i Sollentuna kommun.

Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheterna Sollentuna Eldgaffeln 10, Eldgallret 6 och Eldgaffeln 9. Fastigheterna innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är en privatbostadsförening (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har aktuell underhållsplan.

Styrelsen har sedan stämman 2024 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Gianpaolo Costantini, Ordförande
Keyvan Bashiri
Daniel Ekbladh

Revisor

Anders von Scheele

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens fastigheter

Föreningens byggnader färdigställdes 2021, tillika nybyggnadsår och består av 3 parhus i tre plan och 3 attefallshus. Föreningen består av totalt 9 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Byggnadernas totala lägenhetsyta är 999 kvm och total bostadsarea är 918 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Folksam Ömsesidig Sakförsäkring). Därtill har föreningen tecknat en nybyggnadsförsäkring med GarBo som gäller under tio år.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern expertis.
Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning och Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Föreningen har 9 röstberättigade medlemmar.
Inga överlåtelse har skett under året.

Ekonomi

Föreningen har en årlig budget för att säkerställa att den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde, föreningen hade en vattenskada 2023 och en annan vattenskada 2024, båda med negativ påverkan på resultat och kassaflöde.

Underskott

Föreningens underskott är inklusive avskrivningar, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte likviditeten. Föreningens resultat exklusive avskrivningarna är +48 tkr.
Underskott av den löpande verksamheten ska täckas genom att årsavgifterna höjs.

Ingen avgiftshöjning skedd under år 2024. Under 2025 har beslut tagits om en sänkning av avgifterna fr.o.m. 1 april med 15%.

Finansiering av planerade underhållsåtgärder ska först och främst ske med egna sparade medel men för större åtgärder kan det vara aktuellt att uppta nya lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	812	741	588	427
Resultat efter finansiella poster	-254	-178	-164	-10
Soliditet (%)	76,65	76,73	76,60	76,34
Kassalikviditet (%)	2,12	1,93	2,00	79,50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709,57	565,84	414,35	367,46
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 996,31	10 996,31	11 080,40	11 211,21
Sparande per kvm (kr/kvm)	47,85	123,73	137,99	14,81
Räntekänslighet (%)	15,50	19,43	26,74	30,51
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	111,92	110,59	191,71	32,15
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,81	75,88	70,36	86,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*) Vad avser lägenheterna på Ledungsvägen fakturerar föreningen vidare samtliga kostnader avseende el och vatten till medlemmarna, under året har totalt 102 tkr fakturerats.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 090 000	4 920 000	19 980	-194 466	-178 367	36 657 147
Disposition av föregående års resultat:				-178 367	178 367	0
Fond för yttre underhåll			183 000	-183 000		0
Årets resultat					-254 172	-254 172
Belopp vid årets utgång	32 090 000	4 920 000	202 980	-555 833	-254 172	36 402 975

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-555 833
årets förlust	-254 172
	-810 005
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 000
i ny räkning överföres	-993 005
	-810 005

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	811 575	740 945
Övriga rörelseintäkter		76 589	4 013
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		888 164	744 958
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-268 996	-263 264
Övriga externa kostnader	4	-76 664	-126 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-301 970	-301 970
Summa rörelsekostnader		-647 630	-691 502
Rörelseresultat		240 534	53 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 284	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 990	-232 124
Summa finansiella poster		-494 706	-231 823
Resultat efter finansiella poster		-254 172	-178 367
Resultat före skatt		-254 172	-178 367
Årets resultat		-254 172	-178 367

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	47 258 926	47 560 896
Summa materiella anläggningstillgångar		47 258 926	47 560 896
Summa anläggningstillgångar		47 258 926	47 560 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 596	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 622	6 075
Summa kortfristiga fordringar		10 218	6 100
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		225 436	208 586
Summa kassa och bank		225 436	208 586
Summa omsättningstillgångar		235 654	214 686
SUMMA TILLGÅNGAR		47 494 580	47 775 582

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 090 000	32 090 000
Upplåtelseavgifter	4 920 000	4 920 000
Fond för yttre underhåll	202 980	19 980
Summa bundet eget kapital	37 212 980	37 029 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-555 833	-194 466
Årets resultat	-254 172	-178 367
Summa fritt eget kapital	-810 005	-372 833
Summa eget kapital	36 402 975	36 657 147

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	10 985 318	10 985 318
Leverantörsskulder	4 966	24 544
Övriga skulder	0	5 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 321	103 048
Summa kortfristiga skulder	11 091 605	11 118 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 494 580

47 775 582

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-254 172	-178 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 970	301 970
Betald skatt	0	-73 380

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

47 798 50 223

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 118	9 327
Förändring av leverantörsskulder	-19 578	7 155
Förändring av kortfristiga skulder	-7 252	15 954

Kassaflöde från den löpande verksamheten

16 850 82 659

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	0	-84 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-84 006

Årets kassaflöde

16 850 -1 347

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 208 586 209 933

Likvida medel vid årets slut

225 436 208 586

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	708 860	565 277
Debitering VA	39 259	25 260
Debitering El	62 342	93 431
Vidarefaktureringsentreprenör	0	56 981
Övrigt	1 114	-3
	811 575	740 946

Övriga rörelseintäkter avser netto elstöd.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	80 338	85 249
Vatten	31 475	25 235
Sophantering	15 171	10 702
Fastighetsförsäkring	19 319	15 654
Besiktningar	0	29 530
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	0	18 279
	146 303	184 649
Reparationer		
Reparation av bostäder, vattenskada	122 693	50 140
Ventilation	0	28 476
	122 693	78 616
	268 996	263 265

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader		
Revisor	16 113	24 375
Ekonomisk förvaltning	25 752	25 375
Övriga konsultarvoden	25 264	11 985
Befarade kundförluster	0	56 981
Övriga kostnader	9 535	7 552
	76 664	126 268

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 190 000	48 190 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 190 000	48 190 000
Ingående avskrivningar	-629 104	-327 134
Årets avskrivningar	-301 970	-301 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-931 074	-629 104
Utgående redovisat värde	47 258 926	47 560 896

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 10.985.318 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån som har omsättningsdag inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristig skuld fast lånen i verkligheten ska förlängas. Detta synsätt påverkar vissa nyckeltal negativt.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut och reversskulder	10 985 318	10 985 318
	10 985 318	10 985 318

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Länsförsäkringar bank	3,19	2025-06-30	3 661 443	3 661 443
Länsförsäkringar bank	3,19	2025-06-30	3 661 443	3 661 443
Länsförsäkringar bank	3,19	2025-06-30	3 662 432	3 662 432
			10 985 318	10 985 318

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 9 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gianpaolo Costantini
Ordförande

Keyvan Bashiri

Daniel Ekbladh

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

Anders von Scheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547916991

Dokument

Årsredovisning för 2024 Brf Liffen i Sollentuna
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-05-27 15:27:19 CEST (+0200) av Anders
von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2025-05-28 16:22:40 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Gianpaolo Costantini (GC)
Personnummer 198208114556
costantini.gianpaolo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gianpaolo Costantini"
Signerade 2025-05-28 07:50:47 CEST (+0200)

Keyvan Bashiri (KB)
Personnummer 8101040072
keyvan_bashiri@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KEYVAN BASHIRI"
Signerade 2025-05-27 19:42:52 CEST (+0200)

Daniel Ekbladh (DE)
Personnummer 7708120279
ekbladhdaniel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell
Daniel Ekbladh"
Signerade 2025-05-28 07:10:46 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)
Personnummer 197504050290
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2025-05-28 16:22:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547916991

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

