

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Brevduvan

## 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 Brevduvan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Logfyrkanten 2 i Solna kommun med därpå uppfört flerbostadshus med 103 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1998. Fastighetens adress är Gustav III:s boulevard 1-13 i Solna. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |                  |
|-------|------------------|
| 2 st  | 1 rum och kokvrå |
| 7 st  | 1 rum och kök    |
| 29 st | 2 rum och kök    |
| 49 st | 3 rum och kök    |
| 11 st | 4 rum och kök    |
| 5 st  | 5 rum och kök    |

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Total bostadsarea: | 7 994 kvm      |
| Total lokalaria:   | <u>170 kvm</u> |
| Total bruksyta:    | 8 164 kvm      |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i Protector, försäkring mot ohyra ingår. Från och med år 2022 ingår inte bostadsrättstillägg för lägenheter i fastighetsförsäkringen.

#### Gemensamhetsanläggningar

Det finns en gemensamhetsanläggning för parkering, Duvslaget ga: 1, som registrerades 2000-04-25.

Brf Brevduvan är delägare i denna gemensamhetsanläggning med 34,9 procent och föreningen disponerar

därigenom 29 platser i parkeringsgaraget och 3 platser på parkeringsdäck.

För gemensamhetsanläggningens förvaltning och drift ansvarar Duvslagets samfällighetsförening som bildades 2000-04-28 och registrerades 2000-06-20.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 630 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 230 890 000 kr, varav byggnadsvärdet är 141 197 000 kr och markvärde 89 693 000 kr. Värdeår är 1999.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Fastum AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Årsavgifter

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 maj 2024 haft följande sammansättning:

|             |                   |            |
|-------------|-------------------|------------|
| Ordförande* | Johan Wängdahl    | t o m 2025 |
| Ledamot     | Tomas Ek          | t o m 2025 |
| Ledamot     | Joachim Furu      | t o m 2025 |
| Ledamot     | Chiman Yasini     | t o m 2026 |
| Suppleant   | Anki Fritzsche    | t o m 2026 |
| Suppleant   | Åsa Lovén         | t o m 2026 |
| Suppleant   | Ewa Töyrä Mendez  | t o m 2025 |
| Suppleant   | Helena Setterlund | t o m 2025 |

\*) Av styrelsen utsedd befattning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

|               |                |            |
|---------------|----------------|------------|
| Ordinarie     | KPMG AB        | t o m 2025 |
| Föreningsvald | Anita Vahlberg | t o m 2025 |

Valberedning

|                  |                 |            |
|------------------|-----------------|------------|
| Peter Söderström | Sammanställande | t o m 2025 |
|------------------|-----------------|------------|

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Möten och sammanträden

Ordinarie årsstämma hölls den 29 maj.

Styrelsen har hållit elva protokollförda sammanträden under 2024.

Underhåll och förbättringar

Föreningen har under verksamhetsåret utfört planerat underhåll för 58 tkr och reparationer för 272 tkr. OVK utförd samt att arbete pågår med genomgång av källarutrymmen och skyddsrum.

Brandsyn, förbättringsåtgärder har vidtagits under 2024.

Avsättning till underhållsfonden görs sedan 2014 med ett belopp som motsvarar den beräknade årssnittskostnaden för de kommande 25 åren, jämfört med tidigare års avsättningar som avsett den beräknade årssnittskostnaden för de kommande tio åren. 2024 års avsättning var 750 000 kr.

Trädgård

Vår- och höststädning städningen genomfördes på sedvanligt sätt i april respektive november, då medlemmar städade och vinterförberedde gården och planteringarna.

För regelbundet underhåll av gården och planteringarna utmed boulevarden, inklusive vattning, anlitas Craft Tech maj-september.

Avgifter

Enligt stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens löpande driftskostnader, finansiella kostnader, löpande amorteringar samt avsättning till fonder.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Amortering

Amortering av föreningens lån har återupptagits (efter ett uppehåll 2022 för att kunna finansiera renoveringen av hissarna utan att behöva ta upp nya lån och kunna bygga upp kassan på nytt).

Under året amorterades 686 856 kr.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har åtta överlåtelse av bostadsrätter skett (2023: nio st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En (två) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Skatter

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för de uthyrda lokalernas yta på 170 kvm, vilket motsvarar 2,1 procent av fastighetens totalyta.

Föreningen har inte betalat någon inkomstskatt under 2024. Enligt Skatteverkets tolkning av Högsta förvaltningsdomstolens dom i december 2010 är ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet inte skattepliktiga.

Regelverk för årsredovisning

Från och med det räkenskapsår som påbörjades 2014 gäller regler som innebär att föreningen upprättar årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från tidigare årsredovisningar.

Styrelsen använder tills vidare K2-regelverket. Regeringsförslag finns och ska fattas beslut om under våren/försommaren 2025, att det ska bli obligatoriskt för samtliga bostadsrättsföreningar att övergå till K3-regelverket. Om regeringen beslutar så blir övergången till K3 aktuell till verksamhetsåret 2026.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 6 737       | 6 645       | 6 097       | 5 950       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 289         | -133        | -3 660      | 501         |
| Soliditet (%)                                           | 54,00       | 53,00       | 53,00       | 54,00       |
| Balansomslutning                                        | 120 631     | 121 460     | 121 918     | 126 024     |
| Likviditet (%)                                          | 40,00       | 16,00       | 289,00      | 367,00      |
| Räntekostnad kr/kvm bruksarea                           | 147         | 91          | 51          | 37          |
| Underhållsfond kr/kvm bruksarea                         | 483         | 510         | 893         | 820         |
| Snittränta under året (%)                               | 2,19        | 1,33        | 0,75        | 0,53        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 763         | 733         | 679         | 684         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 6 700       | 6 784       | 6 805       | 6 882       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 6 842       | 6 928       | 6 949       | 7 028       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 288         | 208         | 158         | 215         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8,97        | 9,45        | 10,24       | 10,28       |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 215         | 202         | 237         | 200         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 90,55       | 88,18       | 90,01       | 91,22       |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

\*Nyckeltalen underhållsfond kr/kvm bruksarea och snittränta under året avseende 2023 är rättade då fel nyckeltal angivits i fg års årsredovisning.

#### 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.

#### Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

#### Snittränta under året (%)

Beräknas genom att årets räntekostnader divideras med den genomsnittliga låneskulden under året, dvs. låneskulden vid årets början + låneskulden vid årets slut dividerat med två.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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 x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Reserv-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 53 030 000            | 4 166 585        | 7 627 006              | -132 980          | <b>64 690 611</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                  | -132 980               | 132 980           | <b>0</b>          |
| Ianspråktag<br>underhållsfond                 |                       | -974 839         | 974 839                |                   | <b>0</b>          |
| Avsättning till<br>underhållsfond             |                       | 750 000          | -750 000               |                   | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                       |                  |                        | 288 698           | <b>288 698</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>53 030 000</b>     | <b>3 941 746</b> | <b>7 718 865</b>       | <b>288 698</b>    | <b>64 979 309</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 7 718 865        |
| årets vinst      | 288 698          |
|                  | <b>8 007 563</b> |

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                        |                  |
| reservering fond för yttre underhåll     | 750 000          |
| ianspråktagande fond för yttre underhåll | -58 455          |
| i ny räkning överföres                   | 7 316 018        |
|                                          | <b>8 007 563</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror                             | 2   | 5 896 391                 | 5 874 948                 |
| Övriga intäkter                                   | 3   | 840 146                   | 770 495                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 736 537</b>          | <b>6 645 443</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                               | 4   | -3 068 651                | -3 954 482                |
| Förvaltningskostnader                             | 5   | -731 051                  | -629 376                  |
| Fastighetsskatt/-avgift                           |     | -196 790                  | -192 567                  |
| Föreningens övriga kostnader                      |     | -118 170                  | -44 851                   |
| Arvoden och löner                                 | 6   | -157 862                  | -219 374                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 272 525</b>         | <b>-5 040 650</b>         |
| <b>Driftnetto</b>                                 |     | <b>2 464 012</b>          | <b>1 604 793</b>          |
| <b>Föreningens avskrivningar</b>                  |     |                           |                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 072 776                | -1 072 776                |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>               |     | <b>1 391 236</b>          | <b>532 017</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 100 592                   | 75 223                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 203 130                | -740 220                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 102 538</b>         | <b>-664 997</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>288 698</b>            | <b>-132 980</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>288 698</b>            | <b>-132 980</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 7          | 115 320 777        | 116 393 553        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 8          | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>115 320 777</b> | <b>116 393 553</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>115 320 777</b> | <b>116 393 553</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                 |            | 17 843             | 73 438             |
| Övriga fordringar                              | 9          | 1 998 087          | 1 849 276          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 223 745            | 169 454            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 239 675</b>   | <b>2 092 168</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | 11         | 3 070 699          | 2 974 565          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 070 699</b>   | <b>2 974 565</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 310 374</b>   | <b>5 066 733</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>120 631 151</b> | <b>121 460 286</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 53 030 000         | 53 030 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 941 746          | 4 166 585          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>56 971 746</b>  | <b>57 196 585</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 7 718 865          | 7 627 006          |
| Årets resultat                               |            | 288 698            | -132 980           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>8 007 563</b>   | <b>7 494 026</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>64 979 309</b>  | <b>64 690 611</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 15     | 42 358 982         | 24 559 883         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>42 358 982</b>  | <b>24 559 883</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 12 338 988         | 30 821 943         |
| Leverantörsskulder                           |            | 133 964            | 277 346            |
| Skatteskulder                                |            | 18 392             | 14 301             |
| Övriga skulder                               |            | 94 713             | 87 640             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13         | 706 803            | 1 008 562          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>13 292 860</b>  | <b>32 209 792</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>120 631 151</b> | <b>121 460 286</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

288 699

-132 980

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 072 776

1 072 776

Förändring skatteskuld/fordran

4 091

7 210

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

**1 365 566**

**947 006**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

1 928

87 059

Förändring av kortfristiga skulder

-438 067

-156 619

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**929 427**

**877 446**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-683 856

-170 964

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-683 856**

**-170 964**

**Årets kassaflöde**

**245 571**

**706 482**

### Likvida medel och avräkningskonto

14

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

4 822 230

4 115 749

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**5 067 801**

**4 822 231**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3. Intäkter, årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att ha de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Från och med 2014 års bokslut har avskrivningsplanen ändrats från progressiv till linjär vilket innebär att avskrivning sker med samma belopp varje år. Den totala avskrivningstiden från det att fastigheten var färdigbyggd 1998 har, efter samråd med revisorn, ändrats från 80 år till 120 år för att bättre spegla den beräknade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Installationer har skrivits av på 10 år.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 5 306 250        | 5 306 272        |
| Hyror lokaler        | 369 141          | 357 396          |
| Hyror garage         | 221 000          | 211 480          |
| Hysesbortfall garage | 0                | -200             |
|                      | <b>5 896 391</b> | <b>5 874 948</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV/bredband.

### Not 3 Övriga intäkter

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerering el         | 530 024        | 336 394        |
| Vidarefakturerering varmvatten | 183 447        | 136 904        |
| Bredband                       | 81 192         | 81 192         |
| Uthyrning föreningslokal       | 44 000         | 0              |
| Övriga intäkter                | 1 483          | 216 005        |
|                                | <b>840 146</b> | <b>770 495</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                           | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel inkl material och varor | 11 562           | 8 853            |
| Trädgårdsskötsel                          | 89 515           | 75 700           |
| Städning enl. avtal                       | 296 003          | 280 218          |
| Snöröjning och sandning                   | 67 585           | 103 002          |
| El                                        | 482 710          | 625 133          |
| Fjärrvärme                                | 979 900          | 938 951          |
| Vatten och avlopp                         | 141 436          | 101 474          |
| Sophantering                              | 262 462          | 213 833          |
| Revisionsarvode                           | 31 741           | 26 855           |
| TV och bredband                           | 174 652          | 163 631          |
| Gemensamhetsanläggning                    | 91 317           | 100 773          |
| Övriga drift- och skötselkostnader        | 109 221          | 77 274           |
| Underhållskostnader                       | 58 455           | 974 839          |
| Reparationskostnader                      | 272 092          | 263 947          |
|                                           | <b>3 068 651</b> | <b>3 954 483</b> |

### Not 5 Förvaltningskostnader

|                       | 2024           | 2023           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring  | 150 026        | 135 942        |
| Förvaltningskostnader | 581 025        | 493 434        |
|                       | <b>731 051</b> | <b>629 376</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode fast     | 137 067        | 158 327        |
| Valberedning            | -9 165         | 7 200          |
| Föreningsvald revisor   | -6 591         | 7 200          |
| Sociala avg. på arvoden | 36 551         | 46 647         |
|                         | <b>157 862</b> | <b>219 374</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 120 026 378        | 120 026 378        |
| Mark                                            | 14 480 000         | 14 480 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>134 506 378</b> | <b>134 506 378</b> |
| <br>                                            |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                          | -18 112 825        | -17 040 049        |
| Årets avskrivningar                             | -1 072 776         | -1 072 776         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-19 185 601</b> | <b>-18 112 825</b> |
| <br>                                            |                    |                    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>115 320 777</b> | <b>116 393 553</b> |
| <br>                                            |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 141 197 000        | 141 197 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 89 693 000         | 89 693 000         |
|                                                 | <b>230 890 000</b> | <b>230 890 000</b> |
| <br>                                            |                    |                    |
| Taxeringsvärde bostäder                         | 228 000 000        | 228 000 000        |
| Taxeringsvärde lokaler                          | 2 890 000          | 2 890 000          |
|                                                 | <b>230 890 000</b> | <b>230 890 000</b> |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                  | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Installation individuell avläsning av varmvatten | 610 657         | 610 657         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>610 657</b>  | <b>610 657</b>  |
| <br>                                             |                 |                 |
| Ingående avskrivningar                           | -610 657        | -610 657        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-610 657</b> | <b>-610 657</b> |
| <br>                                             |                 |                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

### Not 9 Övriga fordringar

|                               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                   | 985              | 928              |
| Avräkningskonto förvaltare    | 1 997 102        | 1 847 667        |
| Andra kortfristiga fordringar | 0                | 681              |
|                               | <b>1 998 087</b> | <b>1 849 276</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader | 38 379         | 34 889         |
| Förutbetalda kostnader bredband   | 23 852         | 23 484         |
| Förutbetalad kostnad Tele2        | 20 282         | 20 179         |
| Samfällighetsavgifter             | 21 472         | 26 874         |
| Övriga interimfordringar          | 119 760        | 64 028         |
|                                   | <b>223 745</b> | <b>169 454</b> |

### Not 11 Kassa och bank

|               | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 10 000           | 10 000           |
| SBAB          | 3 060 699        | 2 964 565        |
|               | <b>3 070 699</b> | <b>2 974 565</b> |

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB       | 0,670          | 2026-09-01                | 12 381 282               | 12 471 282               |
| Stadshypotek AB       | 0,670          | 2026-09-01                | 12 178 601               | 12 305 469               |
| Stadshypotek AB       | 3,6220         | 2026-01-30                | 18 335 967               | 18 655 967               |
| Stadshypotek AB       | 2,700          | 2025-10-30                | 11 802 120               | 11 949 108               |
|                       |                |                           | <b>54 697 970</b>        | <b>55 381 826</b>        |
| Varav kortfristig del |                |                           | 12 338 988               | 30 821 943               |

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

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 536 868 kr

Lån som förfaller inom ett år: 11 802 120 kr

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader          | 173 079           | 99 787            |
| Upplupna revisionsarvoden        | 25 331            | 25 331            |
| Upplupna arvoden förtroendevalda | 0                 | 36 705            |
| Förutbetalda avgifter och hyror  | 309 844           | 619 399           |
| Upplupna elkostnader             | 67 895            | 69 305            |
| Upplupna värmekostnader          | 130 654           | 140 110           |
| Övriga interimsskulder           | 0                 | 17 925            |
|                                  | <b>706 803</b>    | <b>1 008 562</b>  |

**Not 14 Likvida medel**

|                             | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel</b>        |                   |                   |
| Banktillgodohavanden        | 3 070 699         | 2 974 565         |
| Avräkningsfordran på Fastum | 1 997 102         | 1 847 667         |
|                             | <b>5 067 801</b>  | <b>4 822 232</b>  |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 82 000 000        | 82 000 000        |
|                      | <b>82 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |

**Underskrifter**

Samma dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Solna

Johan Wängdahl  
Ordförande

Joachim Furu

Tomas Ek

Chiman Yasini

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

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Anita Vahlberg  
Föreningsvald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Brevduvan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-13 14:02:09

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
|  | MATS BENJAMIN HENRIKSSON (19860422XXXX) Revisor      | 2025-05-13 14:02:09 |
|  | JOACHIM FURU (19820217XXXX) Styrelsemedlem           | 2025-05-12 20:40:35 |
|  | Johan Wängdahl (19810218XXXX) Ordförande             | 2025-05-12 13:56:33 |
|  | Lars Tomas Ek (19770805XXXX) Styrelsemedlem          | 2025-05-12 21:22:09 |
|  | SHIMA YASINI (19790511XXXX) Styrelsemedlem           | 2025-05-12 21:05:29 |
|  | ANITA MARIA VAHLBERG (19541203XXXX) Föreningsrevisor | 2025-05-13 07:24:55 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Brevduvan.pdf (1150412 byte)

7D10451E9EE437D362A64CD646732E527663B1FC2ADA5E29AC91BDF40AA0BE85F5BEDE0D311CB5281A58  
C84D9CDB8282A406C0DD792DE6014511F691A079F2B5

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Brevduvan, org. nr 716420-4831

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Brevduvan 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. Risker 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 BRF Brevduvan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Anita Vahlberg  
Förtroendevald revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 241231 Revisionsberättelse 2024 (ink förtroendevald) Brf Brevduvan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-13 17:41:23

Dokumentet är undertecknat av:



MATS BENJAMIN HENRIKSSON (19860422XXXX) Revisor

2025-05-13 17:41:23



ANITA MARIA VAHLBERG (19541203XXXX) Förtroendevald revisor

2025-05-13 17:18:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):

241231 Revisionsberättelse 2024 (ink förtroendevald) Brf Brevduvan.pdf (137563 byte)

AEEEC52CE8D24E4E57D7676180FF6D595570A160EFB32B66A62EFFD6A553F6DC08AB89D30794803E1342  
899CE2A61D291ACF60DEB7C89F1228BF4C9D5FEF40CA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support