



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata med säte i Stockholm org.nr. 769610-7569 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mannekängen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-04-01	1958
Mannekängen 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2026-04-01	1966

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler (hyresrätt)	179
66	p-platser	0
37	garageplatser	0
203	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12 761
8	lägenheter (hyresrätt)	492
4	förråd	0

Totalt 324 objekt

13 432

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 48 st 1 rok, 38 st 2 rok, 100 st 3 rok, 11 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sverker Spaak	Ordförande	2023-05-23
Fredrik Sundh	Suppleant	2024-05-23
Tintin Vidhammer	Ledamot	2023-05-23
Daniel Betancor	Ledamot	2024-05-23
Hugo Lang	Ledamot	2024-05-23
Anna Spetz	Ledamot	2024-05-23
Mattias Forsberg	Ledamot	2023-05-23
Evelina Horn	Suppleant	2024-05-23
Maria Tomt	Suppleant	2024-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sverker Spaak, Tintin Widhammer och Mattias Forsberg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sverker Spaak, Tintin Vidhammer, Daniel Betancor, Hugo Lang, Anna Spetz och Mattias Forsberg.

Revisorer har varit: Förtroendevald Christian Goding vald av föreningen, samt en revisor hos Finnhammars Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Kristina Falke, Maria Högfors och Natasha Webster, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17.

Föreningen har under året bytt förvaltare för fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning till HSB

Under året har driftsättning av solcellsanläggning slutförts av Everenergy

2 lägenheter har upplåtits.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2014/15 Stambytt samtliga fastigheter
- 2015 Nya entrepartier installerades
- 2016 Nytt passersystem installerades
- 2018 Ny samlingslokal, bastu och övernattningsrum
- 2019 Nytt digitalt bokningssystem,
- 2019 Installation av bergvärme
- 2019 fönsterbyte
- 2020 Installation av laddstationer för el/hybridbil på 24 parkeringsplatser
- 2021 Installation av 2 laddstationer på ny gästparkering
- 2023 Installation av gemensamhetsel (IMD)
- 2024 Solceller

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Renovering av entreportar
- Utbyte av undercentraler
- utbyte av gargeportar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 32 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 285.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	99	173	294	381	442
Skuldsättning, kr/kvm	5 305	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 604	5 816	7 040	7 884	7 888
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	246	189	122	125	114
Årsavgifter, kr/kvm	794	753	741	757	813
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	83	82	82
Totala intäkter, kr/kvm	894	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 862	10 926	11 004	11 296	11 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 759	-4 680	-1 314	460	767
Soliditet, %	73	73	69	66	65

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 837 569	0	1 208 110	159 045 679
Upplåtelseavgifter, kr	50 132 922	0	3 751 890	53 884 812
Underhållsfond, kr	158 163 309	0	622 828	158 786 137
S:a bundet eget kapital, kr	366 133 800	0	5 582 828	371 716 628
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-156 660 780	-4 679 753	-622 828	-161 963 361
Årets resultat, kr	-4 679 753	4 679 753	-4 759 252	-4 759 252
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-161 340 533	0	-5 382 080	-166 722 613
S:a eget kapital, kr	204 793 267	0	200 748	204 994 015

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 925 167 kr samt ianspråktagande skett med 302 339 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-156 660 780
Årets resultat, kr	-4 759 252
Reservation till underhållsfond, kr	-925 167
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	302 339
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-162 042 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-162 042 860

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 861 724	10 925 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 590	161 515
Summa Rörelseintäkter		12 006 314	11 087 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 132 242	-8 912 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 612 745	-376 217
Personalkostnader	Not 6	-319 601	-331 731
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 609 925	-4 614 600
Summa Rörelsekostnader		-14 674 513	-14 234 879
Rörelseresultat		-2 668 199	-3 147 459
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 854	148 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 117 907	-1 680 591
Summa Finansiella poster		-2 091 053	-1 532 294
Resultat efter finansiella poster		-4 759 252	-4 679 753
Resultat före skatt		-4 759 252	-4 679 753
Årets resultat		-4 759 252	-4 679 753

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	269 407 478	274 050 726
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	298 699	358 603
Summa Materiella anläggningstillgångar		269 706 176	274 409 329
Summa Anläggningstillgångar		269 706 176	274 409 329

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		804	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 174 522	371 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	3 833 483	584 775
Summa Kortfristiga fordringar		8 008 809	956 316
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 682 795	3 653 056
Summa Kassa och bank		1 682 795	3 653 056
Summa Omsättningstillgångar		9 691 604	4 609 372
Summa Tillgångar		279 397 781	279 018 701

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	212 930 491	207 970 491
Fond för yttre underhåll	158 786 137	158 163 309
Summa Bundet eget kapital	371 716 628	366 133 800

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-161 963 361	-156 660 780
Årets resultat	-4 759 252	-4 679 753
Summa Ansamlad förlust	-166 722 613	-161 340 533

Summa Eget kapital	204 994 015	204 793 267
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	29 650 804
Summa Långfristiga skulder		0	29 650 804

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		71 517 506	42 205 867
Leverantörsskulder		634 916	1 222 368
Skatteskulder		37 471	0
Övriga kortfristiga skulder		53 117	138 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 160 756	1 007 914
Summa Kortfristiga skulder		74 403 766	44 574 630

Summa Skulder		74 403 766	74 225 434
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		279 397 781	279 018 701
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 668 199	-3 147 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 609 925	4 614 600
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 609 925	4 614 600
Erhållen ränta	26 854	148 297
Erlagd ränta	-1 918 393	-1 680 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50 186	-65 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 951 672	2 454 755
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	326 256	3 285 654
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 625 416	5 740 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 575 229	5 675 256
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	93 228	-847 758
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	93 228	-847 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 960 000	8 210 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-339 165	-18 157 559
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 620 835	-9 947 559
Årets kassaflöde	1 138 834	-5 120 061
Likvida medel vid årets början	3 986 406	8 773 116
Likvida medel vid årets slut	5 125 240	3 986 406

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Leasing

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 423 970	9 307 272
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	707 957	7 400
	Hyror bostäder	825 976	1 292 916
	Hyror lokaler	247 635	310 638
	Hyror garage och parkeringsplatser	537 780	469 775
	Hyror förbrukningsbaserad	37 366	0
	Hyror övrigt	38 853	0
	Övriga primära intäkter	194 689	50 146
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 014 226	11 438 147
	Avgiftsbortfall	0	-133 900
	Hyresbortfall	-152 502	-378 612
	<i>Summa</i>	-152 502	-512 512
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 861 724	10 925 635

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	65 178	0
	Övriga sekundära intäkter	79 412	161 515
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	144 590	161 515
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-796 967	-577 893
	Snö och halk-bekämpning	-135 216	-190 325
	Reparationer	-448 972	-692 012
	Planerat underhåll	-638 304	-2 399 382
	Försäkringsskador	-46 872	0
	El	-1 793 405	-1 420 688
	Uppvärmning	-910 580	-556 025
	Vatten	-595 769	-572 619
	Sophämtning	-617 370	-364 898
	Fastighetsförsäkring	-170 617	-195 667
	Kabel-TV och bredband	-251 077	-243 606
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-397 820	-389 169
	Förvaltningsavtalskostnader	-576 408	-565 946
	Tomträttsavgäld	-744 100	-744 100
	Övriga driftkostnader	-8 764	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 132 242	-8 912 331
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing *	-951 886	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-121 776	0
	Administrationskostnader	-90 740	-6 106
	Extern revision	-45 625	-47 875
	Konsultkostnader	-13 419	-178 079
	Medlemsavgifter	-7 383	-7 447
	Föreningsverksamhet	-10 582	-123 815
	Övriga förvaltningskostnader	-371 334	-12 895
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 612 745	-376 217

* I posten ingår avskrivning för solcellsanläggning om 839 893 kr

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-229 200	-228 300
	Löner och övriga ersättningar	-16 250	-31 648
	Sociala avgifter	-74 151	-71 094
	Övriga personalkostnader	0	-689
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-319 601	-331 731
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 854	148 297
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 854	148 297
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 112 058	-1 680 477
	Övriga räntekostnader	-5 849	-115
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 117 907	-1 680 591

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	317 315 368	316 467 609
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 145 092	3 145 092
	Årets investeringar	81 723	847 759
	Korrigerig tidigare års aktivering	-174 952	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	320 367 231	320 460 460
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 409 733	-41 855 037
	Årets avskrivningar	-4 550 020	-4 554 696
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-50 959 753	-46 409 733
	<i>Utgående redovisat värde</i>	269 407 478	274 050 727
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 079 000	3 079 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	151 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 310 000	2 310 000
	<i>Summa</i>	308 389 000	308 389 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	114 255 000	114 255 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	114 255 000	114 255 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 152 064	1 152 064
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 152 064	1 152 064
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-793 461	-733 557
	Årets avskrivningar	-59 904	-59 904
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-853 365	-793 461
	<i>Utgående redovisat värde</i>	298 699	358 603
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 442 445	333 350
	Övriga fordringar	732 077	37 048
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 174 522	370 398

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Solcellsanläggning	3 359 573	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473 910	584 775
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	3 833 483	584 775

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	145 223	107 434
Handelsbanken	452 874	485 501
Handelsbanken	1 084 698	3 060 122
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 682 795	3 653 057

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	0,67%	2025-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	0,66%	2025-04-30	5 142 500	55 000
Stadshypotek AB	3,43%	2025-03-03	12 310 000	100 000
Stadshypotek AB	4,48%	2025-12-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,5%	2025-10-30	13 373 304	80 000
Stadshypotek AB	3,96%	2025-01-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	3,96%	2025-01-30	9 116 702	33 332
Stadshypotek AB	3,96%	2025-01-30	13 675 000	50 000
Stadshypotek AB	3,91%	2025-03-30	3 900 000	0
			71 517 506	318 332

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	71 517 506
Kortfristig del	71 517 506
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	318 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 273 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	964 574	351 451
Upplupna räntekostnader	373 830	174 316
Övriga upplupna kostnader	822 352	526 816
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 160 756	1 052 583

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Sverker Spaak, ordförande

Daniel Betancor, ledamot

Anna Spetz, ledamot

Mattias Forsberg, ledamot

Tintin Vidhammer, ledamot

Hugo Lang, ledamot

Finnhammars Revisionsbyrå AB
Erika Hed
Auktoriserad revisor

Christian Goding
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata
Org.nr. 769610-7569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vakteln 7 för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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, 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 jag 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, förfalskning, 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 jag 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elin Wägnersgata för år 2024-01-01—2024-12-31.

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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Stockholm 2025

Finnhammars revisionsbyrå AB

Erika Hed
Auktoriserad revisor

Christian Goding
Lekmannarevisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.