



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Förvaltaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÖRVALTAREN 12	1949	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västernorrland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1949

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 565 kvm. Byggnadernas totalyta är 1565 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Love Melander	Ordförande
Lena Christina Flodin	Styrelseledamot
Lars-Olof Svensson	Styrelseledamot
Tomas Löfdahl	Styrelseledamot
Ylva Ågren	Styrelseledamot

### Valberedning

Anders Åslund

### Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter tillsammans.

### Revisorer

Lars Ljungström    Revisor    Bokföringsgruppen HB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av termostatventiler element i lägenheterna.  
Ljudisolering tvättstuga och torkrum samt borttag av betongfundament.  
Byte av belysningsystem i trappuppgångarna.  
Byte av stamventiler.
- 2023** ● Byte av cirkulationspump fjärrvärme  
Byte av termostater element trappuppgångar  
Byte av vattenledningar i köken
- 2022** ● Byte av låssystem till kodlås med tagg  
Spolning av köksavlopp
- 2020** ● Byte av rör och kulvert mellan husen efter läckage
- 2018** ● Målning av takfot och vindskivor - vinkelgatan och Elevgränd  
Värmesystem - och framåt  
Installation av Ytterbelysning - Elevgränd
- 2017** ● Belysning över garageportar och källarentré - Vinkelgatan Elevgränd
- 2014-2015** ● Plåtbeklädnad av skorstenarna
- 2014** ● Isolering av sopnedkast
- 2013** ● Relining av samtliga köksstammar samt badrum - I lägenhet 5 och 6  
Relining av alla golvbrunnar samt avlopp - Elevgränd och Vinkelgatan  
Byte av avloppsrör samt vattenledning till kommunanslutning - Se arkiverad film
- 2011** ● Samlingslokal - Renoverad källarlokal
- 2010** ● Uteplats - Elevgränd  
Nytt staket - Elevgränd
- 2009** ● Byte av motorvärmare till uttag med tidur
- 2007** ● Dörrbyte samtliga lägenheter - Postbox,tidningshållare
- 2005-2006** ● Tak- och fasadrenovering - Avslutades i juli 2006

- 2002-2003 ● Fönsterbyte
- 1995 ● Rörstambyte
- 1989 ● Omputsning av fasad - Inkl. isolering av vind
- 1987 ● Nya balkonger
- 1985 ● Elstambyte

#### Planerade underhåll

- 2025 ● Byte av stuprör Elevgränd.  
Installation laddplatser elbil  
Byte av vattenledning gästtoaletter  
Byte av garageportar.  
Ventilationsbesiktning.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Castor
Internet	Tele2
Lokalvård	Castor
Lägenhetsförteckning	SBC

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 274 513	1 166 380	1 079 718	1 057 623
Resultat efter fin. poster	-373 155	-525 492	-119 808	42 510
Soliditet (%)	0	0	3	5
Yttre fond	49 470	98 501	75 281	40 686
Taxeringsvärde	16 490 000	16 490 000	16 490 000	13 562 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	714	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 052	3 826	3 921	4 028
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 052	3 826	3 921	4 028
Sparande per kvm totalyta, kr	150	187	85	165
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	45	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	171	143	145
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	40	48	48
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	244	236	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,79	-	-
Räntekänslighet (%)	5,21	5,36	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Omfattande underhållsarbeten har genomförts. Detta har finansierats av egna medel + lån. Åtgärder: Vi har höjt hyran och prioriterat i underhållsplanen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	47 450	-	-	47 450
Fond, yttre underhåll	98 501	-98 501	-49 470	49 470
Balanserat resultat	80 713	-426 991	49 470	-395 748
Årets resultat	-525 492	525 492	-373 155	-373 155
<b>Eget kapital</b>	<b>-298 827</b>	<b>0</b>	<b>-373 155</b>	<b>-671 983</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-346 278
Årets resultat	-373 155
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 470
<b>Totalt</b>	<b>-768 903</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	49 470
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-719 433</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 274 513	1 166 380
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 315
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 274 513</b>	<b>1 175 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 165 760	-1 233 518
Övriga externa kostnader	9	-64 625	-56 899
Personalkostnader	10	-43 240	-40 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 248	-208 248
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 481 872</b>	<b>-1 539 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-207 359</b>	<b>-363 368</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 589	7 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170 385	-169 272
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-165 796</b>	<b>-162 124</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-373 155</b>	<b>-525 492</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-373 155</b>	<b>-525 492</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	5 329 572	5 537 820
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 329 572</b>	<b>5 537 820</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 331 572</b>	<b>5 539 820</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 328	5 313
Övriga fordringar	15	587 893	500 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	62 916	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>664 137</b>	<b>505 875</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 715	11 672
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 715</b>	<b>11 672</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>669 852</b>	<b>517 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 001 424</b>	<b>6 057 367</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 450	47 450
Fond för yttre underhåll		49 470	98 501
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>96 920</b>	<b>145 951</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-395 748	80 713
Årets resultat		-373 155	-525 492
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-768 903</b>	<b>-444 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-671 983</b>	<b>-298 827</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 412 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 412 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 340 725	2 575 325
Leverantörsskulder		94 045	190 794
Skatteskulder		2 159	1 421
Övriga kortfristiga skulder		46 846	22 635
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	189 631	153 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 673 407</b>	<b>2 943 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 001 424</b>	<b>6 057 367</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-207 359</b>	<b>-363 368</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	208 248	208 248
	<b>889</b>	<b>-155 120</b>
Erhållen ränta	4 589	7 148
Erlagd ränta	-163 108	-169 414
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-157 630</b>	<b>-317 386</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 921	-626
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-42 565	130 357
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-247 116</b>	<b>-187 655</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-147 500	-147 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>352 500</b>	<b>-147 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>105 384</b>	<b>-335 155</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>486 098</b>	<b>821 253</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>591 482</b>	<b>486 098</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Förvaltaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	1,5 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	931 992	855 012
Hysesintäkter garage	28 968	22 918
Hysesintäkter p-plats	24 320	20 300
Intäkter kabel-TV	16 200	16 200
Uppvärmning	269 112	246 852
Övernattnings-/gästlägenhet	900	900
Pantsättningsavgift	1 146	1 575
Överlåtelseavgift	1 433	2 626
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämnning	1	-3
<b>Summa</b>	<b>1 274 513</b>	<b>1 166 380</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	9 315
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>9 315</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	32 985	42 669
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 437	5 385
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 750	0
Städning enligt avtal	18 990	24 567
Sotning	1 325	0
Snöröjning/sandning	57 922	46 432
Förbrukningsmaterial	13 293	1 635
<b>Summa</b>	<b>141 702</b>	<b>120 688</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	26 461	1 063
Trapphus/port/entr	0	1 585
Dörrar och lås/porttele	0	122
VVS	30 000	6 065
Elinstallationer	13 213	1 579
<b>Summa</b>	<b>69 674</b>	<b>10 414</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
VVS	400 000	610 000
<b>Summa</b>	<b>400 000</b>	<b>610 000</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
El	52 714	51 447
Uppvärmning	322 176	268 348
Vatten	107 232	62 526
Sophämtning/renhållning	25 927	26 262
<b>Summa</b>	<b>508 049</b>	<b>408 583</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	0	33 388
Kabel-TV	16 995	21 844
Fastighetsskatt	29 340	28 602
<b>Summa</b>	<b>46 335</b>	<b>83 834</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kreditupplysning	369	658
Revisionsarvoden extern revisor	4 300	4 300
Styrelseomkostnader	1 327	81
Fritids och trivselkostnader	1 530	0
Föreningskostnader	488	1 300
Förvaltningsarvode enl avtal	35 589	34 160
Överlåtelsekostnad	2 006	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	2 364
Administration	10 421	4 031
Konsultkostnader	6 875	1 750
Bostadsrätterna Sverige	0	4 580
<b>Summa</b>	<b>64 625</b>	<b>56 899</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	34 380	31 500
Arbetsgivaravgifter	8 860	8 897
<b>Summa</b>	<b>43 240</b>	<b>40 397</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	170 385	169 269
Dröjsmålsränta	0	3
<b>Summa</b>	<b>170 385</b>	<b>169 272</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 418 164	9 418 164
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 418 164</b>	<b>9 418 164</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 880 344	-3 672 096
Årets avskrivning	-208 248	-208 248
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 088 592</b>	<b>-3 880 344</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 329 572</b>	<b>5 537 820</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärde mark	4 890 000	4 890 000
<b>Summa</b>	<b>16 490 000</b>	<b>16 490 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	59 180	59 180
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 180</b>	<b>59 180</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-59 180	-59 180
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-59 180</b>	<b>-59 180</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 126	23 826
Skattefordringar	0	2 310
Transaktionskonto	168 956	160 458
Borgo räntekonto	416 811	313 969
<b>Summa</b>	<b>587 893</b>	<b>500 562</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 034	0
Förutbet fast skötsel	11 439	0
Förutbet städ	6 586	0
Förutbet försäkr premier	34 164	0
Förutbet kabel-TV	5 693	0
<b>Summa</b>	<b>62 916</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-20	2,74 %	2 927 825	2 492 325
Nordea	2025-06-18	3,74 %	3 412 900	3 495 900
<b>Summa</b>			<b>6 340 725</b>	<b>5 988 225</b>
Varav kortfristig del			6 340 725	2 575 325

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 600 725 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 007	0
Uppl kostn el	4 908	0
Uppl kostnad Värme	36 458	0
Uppl kostn räntor	13 079	5 802
Uppl kostnad arvoden	13 120	31 480
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 122	9 891
Förutbet hyror/avgifter	114 937	105 946
<b>Summa</b>	<b>189 631</b>	<b>153 119</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 119 000	7 119 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundsvall

---

Lars-Olof Svensson  
Styrelseledamot

---

Lena Christina Flodin  
Styrelseledamot

---

Love Melander  
Ordförande

---

Tomas Löfdahl  
Styrelseledamot

---

Ylva Ågren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Bokföringsgruppen HB  
Lars Ljungström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 20:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.03.2025 14:56

DOCUMENT ID:

S1PYFQviyx

ENVELOPE ID:

ByIKF7DjJI-S1PYFQviyx

DOCUMENT NAME:

Brf Förvaltaren, 789200-1459 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Christina Flodin lenaflojin@outlook.com	Signed Authenticated	06.03.2025 15:23 06.03.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.235.173
2. YLVA ÅGREN elsaleva12@hotmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 16:02 06.03.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.232.39
3. Love Melander info@lovemelander.se	Signed Authenticated	07.03.2025 18:00 07.03.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.171.64
4. LARS-OLOF SVENSSON jag@lackesvensson.com	Signed Authenticated	10.03.2025 09:05 10.03.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 194.71.67.29
5. TOMAS LÖFDAHL tomaslofdahl@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 19:51 10.03.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.50.171
6. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	10.03.2025 20:04 10.03.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.103.102

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Förvaltaren,  
org.nr 789200-1459

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Förvaltaren för räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en  
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som  
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en  
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,  
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionsssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Förvaltarens  
finansiella ställning per 2024-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust  
och den balanserade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

Storlien 2025-03

Lars Ljungström



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 20:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 14:56

DOCUMENT ID:

ByZPKKXDoJx

ENVELOPE ID:

r1lIytXwskl-ByZPKKXDoJx

DOCUMENT NAME:

Förvaltaren 2024 rev.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS LJUNGSTRÖM lars.ljungstrom@telia.com	Signed Authenticated	10.03.2025 20:05 10.03.2025 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.236.103.102

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed