

# Årsredovisning 2024

## Brf Varpen, Segeltorp

769612-9845



**Simpleko**

Signed document (Xwafm/)

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Varpen, Segeltorp

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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</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 Huddinge.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-05 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   |
|----------------------|---------|----------|
| Varpen 7             | 2006    | Huddinge |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 202 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Linda Wörnert  | Ordförande      |
| Malin Blomgren | Styrelseledamot |
| Sabine Salheim | Styrelseledamot |

### Valberedning

Oscar Ammer  
Albin Jensen

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Jan Patrik Christoffer Lager    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

**2021** ● Målning fasader

**2022** ● Pergola innergård

### Planerade underhåll

**2025** ● OVK  
Stamspolning

### Avtal med leverantörer

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Bredband och Internet  | Telia           |
| Trädgårdstjänst        | Veteranpoolen   |
| Sandning och skottning | Svensk utemiljö |
| Förvaltare             | Simpleko        |
| El                     | Vattenfall      |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 20%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 066 555  | 1 850 937  | 1 734 944  | 1 710 593  |
| Resultat efter fin. poster                         | -227 117   | -265 596   | -200 166   | -2 262 747 |
| Soliditet (%)                                      | 61         | 61         | 61         | 60         |
| Yttre fond                                         | 1 151 718  | 1 082 562  | 1 007 562  | 932 562    |
| Taxeringsvärde                                     | 54 200 000 | 54 200 000 | 54 200 000 | 40 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 854        | 758        | 717        | 708        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89,8       | 89,3       | 90,1       | 79,6       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 10 645     | 10 789     | 10 932     | 11 108     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 10 645     | 10 789     | 10 932     | 11 108     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 112        | 105        | 238        | 447        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 22         | 17         | 19         | 15         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 57         | 46         | 37         | 34         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 80         | 63         | 56         | 49         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,97       | 3,14       | 1,63       | 0,97       |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,46      | 14,24      | 15,25      | 15,68      |

**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

Ökade kostnader till följd av inflation samt flera vattenskador har medfört oväntade utgifter. Med anledning av detta höjdes avgifterna med 20 % under 2024 och ytterligare 20 % från 2025-03-01. Årets förlust bedöms inte påverka föreningens förmåga att uppfylla sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 39 190 000        | -                                            | -                               | 39 190 000        |
| Fond, yttre underhåll | 1 082 562         | -                                            | 69 156                          | 1 151 718         |
| Balanserat resultat   | -2 669 260        | -265 596                                     | -69 156                         | -3 004 012        |
| Årets resultat        | -265 596          | 265 596                                      | -227 117                        | -227 117          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>37 337 706</b> | <b>0</b>                                     | <b>-227 117</b>                 | <b>37 110 589</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 004 012        |
| Årets resultat      | -227 117          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 231 129</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 75 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -3 306 129        |
|                                      | <b>-3 231 129</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          | 2 066 555         | 1 850 937         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 28 723            | 17 336            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 095 278</b>  | <b>1 868 273</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -704 496          | -706 628          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -159 264          | -129 022          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -57 827           | -56 509           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -473 580          | -497 896          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 395 167</b> | <b>-1 390 055</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>700 111</b>    | <b>478 217</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 10 031            | 8 071             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -937 259          | -751 885          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-927 228</b>   | <b>-743 814</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-227 117</b>   | <b>-265 596</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-227 117</b>   | <b>-265 596</b>   |



Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 60 190 934        | 60 642 758        |
| Markanläggningar                              | 12  | 158 622           | 176 250           |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 33 034            | 37 162            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>60 382 590</b> | <b>60 856 170</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>60 382 590</b> | <b>60 856 170</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 5 081             | 4 197             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 6 899             | 8 020             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 96 215            | 135 953           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>108 195</b>    | <b>148 170</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 467 530           | 450 953           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>467 530</b>    | <b>450 953</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>575 725</b>    | <b>599 123</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>60 958 315</b> | <b>61 455 294</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 39 190 000        | 39 190 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 151 718         | 1 082 562         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>40 341 718</b> | <b>40 272 562</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 004 012        | -2 669 260        |
| Årets resultat                               |     | -227 117          | -265 596          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 231 129</b> | <b>-2 934 856</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>37 110 589</b> | <b>37 337 706</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 13 912 600        | 18 550 600        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>13 912 600</b> | <b>18 550 600</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 9 528 000         | 5 206 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 88 704            | 86 535            |
| Skatteskulder                                |     | 5 612             | 7 331             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 312 810           | 267 122           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>9 935 126</b>  | <b>5 566 988</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>60 958 315</b> | <b>61 455 294</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>700 111</b>   | <b>478 217</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 473 580          | 497 896         |
|                                                                                 | <b>1 173 691</b> | <b>976 113</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 10 031           | 8 071           |
| Erlagd ränta                                                                    | -934 355         | -749 398        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>249 367</b>   | <b>234 787</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 39 975           | -11 510         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 43 234           | -50 977         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>332 576</b>   | <b>172 300</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | 41 261          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>41 261</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                 |
| Amortering av lån                                                               | -316 000         | -316 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-316 000</b>  | <b>-316 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>16 576</b>    | <b>-102 439</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>450 953</b>   | <b>553 393</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>467 530</b>   | <b>450 953</b>  |

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Varpen, Segeltorp 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.

#### 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:

|                  |        |
|------------------|--------|
| Byggnad          | 0,83 % |
| Markanläggningar | 5 %    |
| Installationer   | 10 %   |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 1 832 748        | 1 619 902        |
| Hysesintäkter, p-platser | 176 000          | 174 000          |
| Intäkter internet        | 48 384           | 48 384           |
| Övriga intäkter          | 8 023            | 5 251            |
| Andrahandsuthyrning      | 1 400            | 3 400            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 066 555</b> | <b>1 850 937</b> |

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vidarefakturering       | 28 723        | 17 338        |
| Öres- och kronutjämning | -1            | -2            |
| <b>Summa</b>            | <b>28 723</b> | <b>17 336</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                 | 2024           | 2023           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Serviceavtal    | 26 348         | 27 057         |
| Yttre skötsel   | 29 558         | 29 876         |
| Vinterunderhåll | 62 467         | 146 291        |
| <b>Summa</b>    | <b>118 373</b> | <b>203 224</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer                | 20 150        | 28 421        |
| Reparation försäkringsskada | 34 184        | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>54 334</b> | <b>28 421</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 49 309         | 36 580         |
| Vatten       | 126 378        | 101 085        |
| Sophämtning  | 88 449         | 83 466         |
| <b>Summa</b> | <b>264 136</b> | <b>221 131</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 92 020         | 79 684         |
| Kabel-TV               | 116 953        | 116 965        |
| Fastighetsskatt        | 58 680         | 57 204         |
| <b>Summa</b>           | <b>267 653</b> | <b>253 853</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial               | 586            | -18 994        |
| Juridiska kostnader                | 0              | 5 625          |
| Revisionsarvoden                   | 31 875         | 23 125         |
| Styr.möte/stämma/städdag           | 10 105         | 11 618         |
| Ekonomisk förvaltning              | 88 452         | 84 936         |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 5 014          | 2 219          |
| Övriga förvaltningskostnader       | 23 232         | 20 494         |
| <b>Summa</b>                       | <b>159 264</b> | <b>129 022</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 44 000        | 43 000        |
| Sociala avgifter | 13 827        | 13 509        |
| <b>Summa</b>     | <b>57 827</b> | <b>56 509</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 936 889        | 751 156        |
| Övriga räntekostnader                               | 370            | 729            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>937 259</b> | <b>751 885</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 65 840 000        | 65 840 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>65 840 000</b> | <b>65 840 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 197 242        | -4 721 099        |
| Årets avskrivning                             | -451 824          | -476 143          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 649 066</b> | <b>-5 197 242</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>60 190 934</b> | <b>60 642 758</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 600 000</i> | <i>11 600 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 40 000 000        | 40 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 14 200 000        | 14 200 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>54 200 000</b> | <b>54 200 000</b> |

| NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 352 500         | 352 500         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>352 500</b>  | <b>352 500</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -176 250        | -158 625        |
| Årets avskrivning                             | -17 628         | -17 625         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-193 878</b> | <b>-176 250</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>158 622</b>  | <b>176 250</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |               |               |
| Ingående                              | 41 290        | 0             |
| Inköp                                 | 0             | 41 290        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>41 290</b> | <b>41 290</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |               |               |
| Ingående                              | -4 128        | 0             |
| Avskrivningar                         | -4 128        | -4 128        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-8 256</b> | <b>-4 128</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>33 034</b> | <b>37 162</b> |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto               | 6 899        | 5 391        |
| Övriga fordringar         | 0            | 2 629        |
| <b>Summa</b>              | <b>6 899</b> | <b>8 020</b> |

| NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 29 129        | 28 674         |
| Försäkringspremier                                   | 25 466        | 66 554         |
| Kabel-TV                                             | 19 507        | 19 491         |
| Förvaltning                                          | 22 113        | 21 234         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>96 215</b> | <b>135 953</b> |



| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                                    | 2026-11-28               | 4,06 %                  | 4 000 000           | 4 000 000           |
| SEB                                    | 2026-10-28               | 4,36 %                  | 5 116 000           | 5 116 000           |
| SEB                                    | 2025-03-17               | 3,70 %                  | 4 890 000           | 4 950 000           |
| SEB                                    | 2027-07-28               | 3,81 %                  | 4 916 600           | 5 036 600           |
| SEB                                    | 2025-08-28               | 4,04 %                  | 4 518 000           | 4 654 000           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>23 440 600</b>   | <b>23 756 600</b>   |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 9 528 000           | 5 206 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 860 600 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA<br>INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                      | 6 284          | 2 768          |
| Vatten                                                  | 31 705         | 25 420         |
| Löner                                                   | 31 000         | 31 000         |
| Sociala avgifter                                        | 10 000         | 10 000         |
| Uppl kostn räntor                                       | 22 131         | 19 227         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                             | 185 440        | 158 082        |
| Beräknat revisionsarvode                                | 26 250         | 20 625         |
| <b>Summa</b>                                            | <b>312 810</b> | <b>267 122</b> |

| NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning       | 26 700 000 | 26 700 000 |

## Underskrifter

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

Huddinge

---

Linda Wörnert  
Ordförande

---

Malin Blomgren  
Styrelseledamot

---

Sabine Salheim  
Styrelseledamot

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

---

Folkesson Råd & Revision AB  
Patrik Lager  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 67f6756ad4a7cf6143116e05

**Finalized at:** 2025-04-11 12:16:00 CEST

**Title:** 2024-12-31 Årsredovisning - Brf Varpen, Segeltorp.pdf

**Digest:** Xwafm/+PKkfrVjpoLUp11B1UWobvAAo4yc/3q138B+w=

**Initiated by:** patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Jenny Sabine Salheim signed at 2025-04-09 16:00:21 CEST with Swedish BankID (19760213-XXXX)
- Malin Blomgren signed at 2025-04-10 13:47:53 CEST with Swedish BankID (19710723-XXXX)
- Linda Wörnert signed at 2025-04-09 21:45:17 CEST with Swedish BankID (19750228-XXXX)
- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2025-04-11 12:15:49 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)