

Brf Vägaren

Den välkomnande bostadsrättsföreningen, där medlemmarna trivs och fastigheten ständigt utvecklas



HANDLINGAR TILL ÅRSSTÄMMAN 2025

avseende verksamhetsåret 2024

Brf Vägaren 1974 – 2024



Gårdsfirande 24 augusti

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Vägaren

702002-5701



Kallelse till Brf Vägarens ordinarie föreningsstämma 2025

Tid: Tisdagen 27 maj 2025, klockan 19:00

Plats: Frälsningsarméns lokaler på Södermannagatan 44, 116 40 Stockholm

Tag med legitimation för att visa din behörighet att delta på stämman!

Dagordning

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4) Val av två justerare tillika rösträknare
- 5) Fastställande av röstlängd
- 6) Godkännande av dagordningen
- 7) Fråga om närvarorätt vid stämman
- 8) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 9) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 10) Redovisning av beslut fattade på tidigare stämmor
- 11) Föredragning av revisorns berättelse
- 12) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
- 13) Beslut om resultatdisposition
- 14) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 15) Presentation av 2025 års budget
- 16) Presentation av 2025 års underhållsplan
- 17) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, valberedning och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 18) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 19) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 20) Beslut om antal revisorer och revisorssuppleanter
- 21) Val av revisorer och revisorssuppleant
- 22) Beslut om antalet ledamöter i valberedning
- 23) Val av valberedning
- 24) Av föreningsmedlem anmält ärende: i enlighet med § 13 (*Motioner*) i stadgarna
- 25) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
- 26) Stämmans avslutande

Välkommen!

Brf Vägaren

Innehållsförteckning

	Sid
Årsberättelse	
Guide till läsningen	1
Förvaltningsberättelse	2
Historiska underhåll	3
Planerade underhåll	4
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital och resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Revisionsberättelse	23
Budget	26
Underhållsplan	27
Bevakningslista tidigare stämmor	28
Valberedningens förslag	29
Motioner	33
Proposition digital stämma	37
Proposition stadga § 5	38
Proposition fönster med bilagor	39

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vägaren

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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

Alldeles i närheten av Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm upptar vårt hus nästan ett helt kvarter. Innanför den strama plåtfasaden ligger en underbar stor och grön gård med planteringar, lekplats, boulebana och grillplats. En skön plats för umgänge och lek.

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 Stockholm.

Föreningens vision: *Den välkomnande bostadsrättsföreningen, där medlemmarna trivs och fastigheten ständigt utvecklas.*

Registreringsdatum

Föreningen registrerades 1963-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vägaren 23	1974	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen förmedlades via Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974

Föreningen har 168 bostadsrätter om totalt 12 547 kvm och 9 lokaler om 4 292 kvm. Byggnadernas totalyta är 20 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 haft följande sammansättning

Paul Engström	Ordförande
Birgitta Mari Berg Lexell	Styrelseledamot
Helena Sjöberg	Styrelseledamot
Lars Erik Nilsson	Styrelseledamot
Lotta Floresten	Styrelseledamot
Peter Wallén	Styrelseledamot
Ulf Lundberg	Styrelseledamot
Bo Lingserius	Suppleant

Olle Henrik Hillbom Suppleant
Tove Bergström Suppleant

Valberedning

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-29 haft följande sammansättning

Kjell Johnson
Christer Lindgren
Joakim Bergman

Firmateckning

Föreningen Brf Vägaren firmatecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor
Matz Ekman Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Entredörrar - målning
Nytt trädäck på gården
OVK
Kyla - Mätaravläsning i Duc - Lokaler
Gästlägenhet och skorstenshus på taket - målning
- 2023** ● Uppdatering av mätutrustning för IMD (individuellt mätning och debitering) för elen
Ventilation gårdslägenheter
Byte av yttre- och mellangarageportarna
Expansionskärl och avgasare kylbärande system
Lagningar och förbättringar av loftgångskonsolerna
Stamspolning
- 2022-2023** ● DUC (driftsundercentral)
- 2020-2021** ● Byte av liggande avloppsstammar i källare och garage
- 2020** ● Upprustning av lekplatsen
- 2019-2020** ● Förbättringsmålningar i gemensamma utrymmen
Nyplantering av växter i blomlådor
- 2019** ● Återuppbyggnad av uteplatser och uterum med inglasningar

- 2019 ● Målning av tvättstuga
- 2018 ● Byte av maskiner i tvättstuga
- 2016-2019 ● Åtgärdande av fuktproblem på gården

Planerade underhåll

- 2024-2025 ● Dagvatten och läckage genom betongplatta
Ventilation - Lokaler
Sedumtak på tvättstugan
- 2025 ● Cykeloptimering
Nedre garageport
Fällstolar i trapphusen
Expansionskärl och avgasare - värmesystem
Stamrenovering via relining
Hobbyrum
Fastighetsnät
- 2026 ● Fönsterbyten
Byte tak
- 2027 ● Värmeväxlare - värme, kyla
Vätskekylaggregat
- 2028 ● Målning täcklistor och blombehållare
Ventilation gårdstäden
- 2029 ● Passersystem
- 2030 ● Elstigare inklusive trådning

Avtal med leverantörer

Elleverantör	Fortum (Elnätsägare Ellevio)
Elmätning IMD	Infometric AB
Fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel mm	Nabo AB
Fjärrvärme & Fjärrkyla	AB Fortum Värme
Garageportar	Nordisk Port Service
Internetleverantör	Bredband2
Kabel-TV Leverantör	Tele2
Mark och snö	Twiggy AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten uppfördes under åren 1969-1974 och finns på följande adresser på centralt läge på Södermalm:

Folkungagatan 56, 116 22 Stockholm.

Folkungagatan 58, 116 22 Stockholm

Östgötagatan 26, 116 25 Stockholm

Kocksgatan 11, 116 24 Stockholm

Kocksgatan 9, 116 24 Stockholm

Förutom lägenheterna har föreningens medlemmar tillgång till:

- Stor innergård - föreningens oas
- Gästlägenhet
- Föreningslokal
- Tvättstuga
- Bastu
- Garage
- Återvinningsrum
- Hemsida
- App
- Nabos portal

Styrelsen har under mandatperioden bestått av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Därtill finns fem fasta arbetsgrupper som har ansvarat för att bereda frågor till styrelsen. Följande arbetsgrupper har varit aktiva; ekonomi och administration, fastighet, trivsel, kommunikation och gemensamma lokaler. Under året har även projektgrupper varit igång.

Föreningen har sedan 2022-01-01 avtal med Nabo om total förvaltning. Detta omfattar teknisk administrativ förvaltning, fastighetsskötsel, drift och optimering, systematiskt brandskyddsarbete, tvättstugeservice samt ekonomisk förvaltning.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

Föreningen höjde avgifterna med 5 % 2024-01-01, vilket var den första höjningen sedan 2011.

Vår gård

Trivselgruppen ansvarar för föreningens gård med planteringar, lekplats, boulebana, pingisbord, ett stort trädäck samt grillplatser. Intresserade medlemmar har möjlighet att aktivt ta del i gruppen. Styrelsen strävar efter att erbjuda de boende en god gårdsmiljö med möjligheter till samvaro och gemenskap.

Kontinuerligt genomfördes träffar tillsammans med vår trädgårdsmästare från Twiggy AB då vi gått igenom vad som ska åtgärdas. Twiggy AB ansvarar bland annat för beskärning av buskar och träd, komplettering av växter och andra förbättringar av gården. De ansvarar även för gräsklippning och ogrärensning samt alla våra växter, både i corténlådor, rabatter och storkrukor. Twiggy AB ansvarar under vinterhalvåret för snöskottningen.

Händelser under verksamhetsåret:

- 50-årsjubelium för brf Vägaren med en stor festdag lördagen den 2024-08-24. Dagen började med yoga som följdes av många olika aktiviteter och avslutades med en stor buffé på gården.
- Tre nya grillar monterades och placerades på gården. Två vid den gemensamma uteplatsen och en vid bersån nära tvättstugan.
- Renovering av trädäcket på den gemensamma uteplatsen genomfördes.
- Även den här sommaren kunde vi njuta av jazziga konserter under flera kvällar. Allt detta ordnat av en av föreningens medlemmar. Ett stort tack för initiativ och genomförande.
- Traditionen med första adventsfirandet lever vidare då julbelysningen tändes och medlemmar bjöds på glögg, julmusik och trevligt sällskap.
- Påskfirandet är den aktivitet som är direkt riktad till medlemmarnas barn. Påskharen kom på besök, mini-disco arrangerades och denna gång var firandet inomhus i föreningslokalen.
- "Öppna lokalen"(torsdagar), en aktivitet som genomförts av medlemmar med inriktning för de som är hemma dagtid. Träffarna har hållits i föreningslokalen.

Gemensamma lokaler

Gruppen för gemensamma lokaler ansvarar för föreningslokalen, gästlägenheten, bastun, tvättstugan, städning och sopor/återvinning.

Såväl övernattningslägenheten som festlokalen har varit väl använd.

Kommunikation

Kommunikationsgruppens mål är att på ett enkelt och tydligt sätt formulera styrelsens budskap och sträva efter att nå samtliga tilltänkta mottagare. Ledord är öppenhet, tydlighet och trygghet. Brf Vägarens kommunikation ska alltså vara öppen och tydlig och skapa trygghet och trivsel för medlemmarna. Kommunikationsarbetet ska även bidra till att öka medlemmarnas insyn i föreningens arbete och öka intresset för delaktighet i detta.

Föreningens viktigaste mottagare är naturligtvis medlemmarna och lokalhyresgästerna men även externa intressenter såsom mäklare och spekulanter. För att nå dessa mottagare används olika verktyg. Dessa verktyg utgörs av informationstavlorna i portarna, webbplatsen vagaren.com, föreningens app "Min förening" samt mailutskick via Nabo:s (föreningens förvaltare) kundportal. Ibland lämnas även viktig information direkt i medlemmarnas brevlådor. Under året har kommunikationen skett löpande via de nyss nämnda verktygen. En sammanfattning av de löpande nyheterna har även delats ut i form av Hänt i Vägaren till de som önskar analog information. Portvärdarna har också funnits tillgängliga för direktkontakt.

Via appen och genom mailutskick genom Nabo:s kundportal kan medlemmarna få informationen till sig direkt istället för att behöva inhämta den, därför hoppas kommunikationsgruppen att så många medlemmar som möjligt använder sig av appen samt registrerar sina kontaktuppgifter i Nabo:s kundportal.

Fastighetens drift och underhåll

Fastighetsgruppen ansvarar för fastighetens drift, skötsel och underhåll. Det handlar bland annat om skalskydd, garaget, ventilation, värme, målning, el och VVS.

Gruppen arbetar strukturerat och i samspel med förvaltare och projektledare hos Nabo.

Det praktiska arbetet utförs av Nabo, annan entreprenör eller med eget arbete. Arbetet utgår från föreningens långsiktiga underhållsplan.

I Nabos uppdrag ingår även att bedöma boendes planer på att bygga om i lägenheten och ansvara för överlåtelsesyn inför ägarbyten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Målning av skorstenshuset och utsida av gästlägenhet på taket ovan Kocksgatan 9.
- Sedumtak på tvättstugan inkl nytt tätskikt och ny plåtbeklädnad.
- Målning av golv i undercentralen och utrymmet mellan Kocksgatan 9/garaget/underhållscentralen.
- En större underhållsinsats för det kylsystem som betjänar lokalhyresgästerna har genomförts.
- Förstudie inför stamreoveringen som det togs beslut om på stämman.
- Föreningens banklån har minskat med 6 030 000 kr genom amorteringar av rörliga lån.
- Foliering av fönster återvinningslokalen.
- Ett provmontage av nya fönster i föreningslokalen.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

- Nytt avtal om bredband tecknades med Bredband 2 från och med 2024-06-01 och sträcker sig till 2029-05-31.
- TV avtalet med Tele 2 omförhandlades och det nya avtalet trädde i kraft 2024-04-01 och sträcker sig till 2029-03-31.

Övriga uppgifter

- Godkänd OVK för såväl bostäder som lokaler.
- Brf Vägaren fyllde 50 år vilket uppmärksammades genom ett väldigt uppskattat kalas den 24 augusti.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 236 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 235 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	19 798 882	18 597 678	17 293 326	17 012 000
Resultat efter fin. poster	3 049 240	2 662 510	937 695	1 613 926
Soliditet (%)	67	63	62	62
Yttre fond	6 009 921	4 239 408	4 347 408	4 411 607
Taxeringsvärde	733 000 000	733 000 000	733 000 000	544 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	312	298	286	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	19,8	19,3	21,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 662	3 143	3 177	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 644	1 941	1 962	-
Sparande per kvm totalyta, kr	331	344	233	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	83	78	103	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	119	142	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	21	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	217	278	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	1,76	1,15	-
Räntekänslighet (%)	7,06	8,87	9,41	-

Nyckeltalen har beräknats utifrån bostadsrättsyta 12 547 kvm och totalyta 20 318 kvm

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	5 601 104	-	-	5 601 104
Upplåtelseavgifter	39 054 278	-	-	39 054 278
Fond, yttre underhåll	4 239 408	-	1 797 895	6 037 303
Balanserat resultat	26 358 336	2 662 510	-1 797 895	27 222 951
Årets resultat	2 662 510	-2 662 510	3 049 240	3 049 240
Eget kapital	77 915 636	0	3 049 240	80 964 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	27 222 951
Årets resultat	3 049 240
Totalt	30 272 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 172 873
Att från yttre fond i anspråk ta	-514 788
Balanseras i ny räkning	27 614 106
	30 272 191

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 798 882	18 597 678
Övriga rörelseintäkter	3	13	742 181
Summa rörelseintäkter		19 798 895	19 339 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-11 721 880	-12 024 768
Övriga externa kostnader	9	-827 534	-604 790
Personalkostnader	10	-501 086	-461 206
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 810 827	-2 934 251
Summa rörelsekostnader		-15 861 327	-16 025 015
RÖRELSERESULTAT		3 937 568	3 314 844
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 082	47 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-971 410	-699 535
Summa finansiella poster		-888 328	-652 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 049 240	2 662 510
ÅRETS RESULTAT		3 049 240	2 662 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	100 974 381	102 729 773
Markanläggningar	13	9 732 714	10 165 677
Maskiner och inventarier	15	0	0
Pågående projekt	14	846 517	530 725
Summa materiella anläggningstillgångar		111 553 612	113 426 174
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 553 612	113 426 174
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		340 222	536 155
Övriga fordringar	16	8 824 806	8 707 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	580 831	547 019
Summa kortfristiga fordringar		9 745 859	9 791 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	231 992
Summa kassa och bank		0	231 992
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 745 859	10 023 044
SUMMA TILLGÅNGAR		121 299 471	123 449 218

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 655 382	44 655 382
Fond för yttre underhåll		6 037 303	4 239 408
Summa bundet eget kapital		50 692 685	48 894 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		27 222 951	26 358 336
Årets resultat		3 049 240	2 662 510
Summa fritt eget kapital		30 272 191	29 020 846
SUMMA EGET KAPITAL		80 964 876	77 915 636
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	0	21 500 000
Övriga långfristiga skulder		103 960	103 960
Summa långfristiga skulder		103 960	21 603 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	33 400 000	17 930 000
Leverantörsskulder		1 245 527	759 022
Skatteskulder		143 079	124 299
Övriga kortfristiga skulder		667 150	405 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	4 774 880	4 710 593
Summa kortfristiga skulder		40 230 636	23 929 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 299 471	123 449 218

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 937 568	3 314 844
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 810 827	2 934 251
	6 748 395	6 249 095
Erhållen ränta	66 078	47 201
Erlagd ränta	-991 721	-636 835
Erhållen utdelning	17 004	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 839 756	5 659 461
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 167 321	-1 033 947
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	851 324	-191 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 523 759	4 433 717
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-938 265	-3 976 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-938 265	-3 976 951
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-6 030 000	-430 000
Depositioner	0	99 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-6 030 000	-330 041
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 444 506	126 725
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 029 506	7 902 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 584 999	8 029 506

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vägaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 bredband, kabel-tv, vatten, värme och fast kostnad el 75 kr per månad. Rörlig kostnad för el debiteras utöver månadsavgiften.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningstider (%) tillämpas:

Byggnad	1,15 - 5 %
Markanläggningar	5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 770 364	3 590 748
Hysesintäkter, lokaler	13 937 856	13 188 808
Hysesintäkter, p-platser	1 341 300	1 345 220
Hysesintäkter förråd	13 500	12 720
Övriga intäkter	15 727	13 267
Intäktsreduktion	-1 019 388	-1 121 595
El	960 635	853 026
Fjärrkyla / drift	671 638	629 284
Gemensamhetslokal	32 250	24 500
Övernattnings-/gästlägenhet	75 000	61 700
Summa	19 798 882	18 597 678

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	13	-3
Elprisstöd	0	527 587
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	188 038
Övriga intäkter, moms	0	9 700
Övriga rörelseintäkter	0	16 860
Summa	13	742 181

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Arvode teknisk förvaltning	621 019	818 904
Besiktning och service	505 691	465 767
Städning	274 123	249 295
Mark/gård/utemiljö Planteringar	209 764	335 715
Snöskottning	19 941	47 383
Förbättringar gård	0	10 688
Summa	1 630 538	1 927 752

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	51 448	4 087
Bostäder	38 707	29 988
Bostäder VVS	10 578	0
Lokaler	40 466	106 974
Tvättstuga	39 078	56 232
Trapphus/port/entr	2 200	4 738
Källarutrymmen	36 763	4 300
Soprum/miljöanläggning	32 582	0
Dörrar och lås/porttele	126 760	56 276
Övernattn./gästlägenhet	13 749	0
Övriga gemensamma utrymmen	55 700	11 056
VA	405 702	62 312
Värme	51 963	0
Ventilation	182 284	198 126
El	100 821	91 691
Kabel-tv/bredband	20 558	2 329
Hissar	37 808	334 784
Tak	1 228	4 598
Balkonger	900	1 244
Gård/markytor	0	74 928
Garage och p-platser	27 441	13 903
Försäkringsärende/vattenskada	14 400	179 803
Summa	1 291 136	1 237 368

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	34 249	12 000
Bostäder	100 491	0
Trapphus/port/entré	245 567	157 160
Källarutrymmen	0	6 741
Dörrar och lås/porttele	163 750	344 889
VA	0	210 799
Värme	212 015	183 700
Ventilation	0	214 601
El	95 474	14 440
Tak	0	29 091
Gård/markytor	6 999	0
Garage och p-platser	7 728	201 558
Summa	866 273	1 374 978

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 691 931	1 581 330
Uppvärmning	2 229 893	2 106 410
Fjärrkyla	316 235	301 782
Vatten	558 402	420 075
Sophämtning	516 205	420 943
Summa	5 312 665	4 830 540

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	609 444	565 966
Kabel-TV	192 286	221 986
Bredband	167 328	219 227
Fastighetsskatt	1 652 210	1 646 952
Summa	2 621 268	2 654 131

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	458 051	200 217
Förbrukningsmaterial	69 109	71 339
Juridiska kostnader	38 030	34 535
Revisionsarvoden	71 897	91 031
Ekonomisk förvaltning	190 448	179 867
Konsultkostnader	0	27 800
Summa	827 534	604 790

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	394 000	347 600
Arvode valberedning	15 000	15 000
Sociala avgifter	92 086	98 606
Summa	501 086	461 206

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	971 410	699 217
Övriga räntekostnader	0	318
Summa	971 410	699 535

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	147 807 986	143 894 057
Årets omklassificering	404 000	3 913 929
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	148 211 986	147 807 986
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 078 213	-42 782 650
Årets avskrivning	-2 159 392	-2 295 563
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 237 605	-45 078 213
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 974 381	102 729 773
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 708 950</i>	<i>15 708 950</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	243 000 000	243 000 000
Taxeringsvärde mark	490 000 000	490 000 000
Summa	733 000 000	733 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 773 640	12 773 640
Årets inköp	218 472	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 992 112	12 773 640
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 607 964	-1 969 276
Årets avskrivning	-651 435	-638 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 259 399	-2 607 964
Utgående restvärde enligt plan	9 732 714	10 165 677

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Totalt alla projekt ingående ackumulerat anskaffningsvärde	530 725	467 702
Projekt: Övrigt		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	415 910	467 702
Årets inköp	40 400	3 862 137
Årets omklassificering	-404 000	-3 913 929
Kostnadsfört	-52 310	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	415 910
Projekt: Ventilation butiker		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	114 815	-
Årets inköp	453 622	114 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	568 437	114 815
Projekt: Relining stammar		
Årets inköp	69 304	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 304	-
Projekt: Fönsterbyte		
Årets inköp	179 775	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 775	-
Projekt: Sedumtak		
Årets inköp	29 001	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 001	-
Totalt alla projekt utgående ackumulerat anskaffningsvärde	846 517	530 725

NOT 15, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	539 628	539 628
Utgående anskaffningsvärde	539 628	539 628
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-539 628	-539 628
Avskrivningar	0	0
Utgående avskrivning	-539 628	-539 628
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 175 069	144 365
Skattefordringar	64 738	0
Övriga fordringar	0	766 000
Nabo Klientmedelskonto	6 084 466	5 200 392
Borgo	500 533	2 597 121
Summa	8 824 806	8 707 879

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 376	104 107
Fastighetsskötsel	78 689	87 122
Försäkringspremier	207 940	193 572
Kabel-TV	45 593	55 537
Bredband	15 120	55 944
Förvaltning	47 109	50 737
Övr förutb kostn uppl int	17 004	0
Summa	580 831	547 019

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	0,70 %	9 500 000	9 500 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,22 %	1 400 000	5 900 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,54 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-04-30	3,22 %	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek	2025-09-30	4,54 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,60 %		1 530 000
Summa			33 400 000	39 430 000
Varav kortfristig del			33 400 000	17 930 000

Alla fastighetslån är amorteringsfria. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till ett högre belopp beroende på kommande underhåll och investeringar av fastigheten.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 896	79 629
Städning	15 078	0
El	180 922	203 292
Uppvärmning	306 001	352 135
Beräknat revisionsarvode	79 482	79 482
Utgiftsräntor	70 287	90 598
Vatten	152 430	126 895
Löner	72 520	57 520
Sociala avgifter	32 053	27 340
Förutbetalda avgifter/hyror	3 744 211	3 693 702
Summa	4 774 880	4 710 593

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	87 154 000	87 154 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

• Iordningställande av förutsättningarna för ett hobbyrum • Ny nedre garageport installerad • Undersökning av inomhusklimat i lägenheterna • Undersökning av ytterväggar i lägenheterna • Undersökning av kvaliteten i befintliga fönster

Underskrifter

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

Stockholm

Birgitta Mari Berg Lexell
Styrelseledamot

Helena Sjöberg
Styrelseledamot

Lars Erik Nilsson
Styrelseledamot

Lotta Floresten
Styrelseledamot

Paul Engström
Ordförande

Peter Wallén
Styrelseledamot

Ulf Lundberg
Styrelseledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 18:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 17:24

DOCUMENT ID:

rkmTQiIYell

ENVELOPE ID:

H1e6QsgYxle-rkmTQiIYell

DOCUMENT NAME:

Brf Vågaren, 702002-5701 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Erik Nilsson lars.nilsson@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:26 07.05.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.45.95.20
2. PAUL ENGSTRÖM paul.engstrom@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:28 07.05.2025 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.86.98
3. Lotta Floresten lotta.floresten@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:30 07.05.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
4. Peter Wallén peter.wallén@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:31 07.05.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.86.231
5. Birgitta Mari Berg Lexell mari.berg.lexell@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:43 07.05.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.86.201
6. HELENA SJÖBERG helena.sjoberg@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:45 07.05.2025 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.86.224
7. Jan Ulf Rune Lundberg ulf.lundberg@vagaren.com	Signed Authenticated	07.05.2025 17:47 07.05.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 193.187.91.215
8. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 18:23 07.05.2025 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26

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

Custom events

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 Vägaren
Org.nr 702002-5701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vägaren för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lag om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 18:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 17:24

DOCUMENT ID:

HJWaQsgFlll

ENVELOPE ID:

BkpQigFllg-HJWaQsgFlll

DOCUMENT NAME:

Brf Vägaren RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	 Signed	07.05.2025 18:22	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	07.05.2025 18:21	Low	IP: 31.208.186.26

* 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

Brf Vägaren budget 2025 jmf utfall 2024			
Rörelseintäkter	Budget 2025	Utfall 2024	Förändring
	Tkr	Tkr	Tkr
Årsavgifter	3 770	3 770	0
Hysesintäkter lokaler	11 932	11 677	255
Hysesintäkter garage	1 361	1 341	20
Övriga hyresintäkter	4	21	-17
Debiterad fastighetsskatt	1 265	1 265	0
Debiterade förbrukningskostnader	1 660	1609	51
Övriga ersättningar	100	116	-16
Summa intäkter	20 092	19 799	293
			0
Rörelsekostnader			0
Fastighetsskötsel och städ	1 446	1 691	-245
Reparationer	1 499	1 824	-325
Taxebundna kostnader*	5 570	5 311	259
Övriga driftskostnader**	1260	1 243	17
Fastighetsskatt	1 687	1 652	35
Övriga externa kostnader	714	828	-114
Personalkostnader	547	501	46
Summa rörelsekostnader	12 723	13 050	-327
Summa rörelseresultat	7 369	6 749	620
Avskrivningar	2 919	2 811	-15
Räntekostnader	1 296	889	644
Årets resultat	3 154	3 049	-9
* El, värme, sopor, vatten mm			
** Försäkring, kabel TV, bredband			

Underhållsplan 2025

Namn	Kostnad (ink moms)
Cykloptimering	437 500
Expansionskärl och avgasare Värmesystem (Radiator) (Värmerum i UC)	750 000
Fastighetsnät med brandvägg	100 000
Fettavskiljare Byte (Lokal	115 625
Garageport (Nedre) Vikport Byte inkl slussautomatik	503 750
Hobbyrum	250 000
Projekt - Fasad Fönster - Upphandling	37 500
Projekt - Gårdsyta - Entreprenad (rensning runt dagvattenbrunnar)	200 000
Projekt - Tak - Projektledning Förfrågningsunderlag och Upphandling	82 500
Projekt - VA-Stambyte - Entreprenad	6 250 000
Projekt - VA-Stambyte - Projektledning Förfrågningsunderlag och Upphandling	100 000
Projekt - VA-Stambyte - Projektledning Produktion	450 000
Pump tvillingpump Kyla, Byte (Kylrum i UC)	93 750
SBA - Nödljusbelysning byte till LED	78 125
Shuntgrupp Ventilation, byte (Fläktrum TA/FA 0101)	375 000
Shuntgrupp Värme, byte (Kylrum i UC)	250 000
Ventilation - Lokaler (OVK och nedslag)	1 875 000
Ventilation - kanalfläkt, Byte (Fettavskiljare Lokal F58)	2 500
Vikstolar på alla våningsplan	249 750
	12 201 000

Bevakningslista – uppdrag från tidigare stämma

Årsstämma 2025

Uppdrag	År	Kommentar
Solpaneler – Mandat lämnades av stämman 2022 för att upphandla solpaneler.	2022	En förutsättning för att solpaneler ska kunna sättas upp är att taket går igenom. I föreningens underhållsplan ligger åtgärd för att åtgärda taket under 2026. Först därefter kan det vara aktuellt med solpaneler beroende på hur kostnadsbild, ROI (avkastning på investering) och eventuella bidrag ser ut.
Klarar gården framtida skyfall	2023	Under mandatperioden har ett digert arbete gjorts för att dels ta reda på gällande förutsättningar och vilka åtgärder som kan komma att genomföras. Två åtgärder har genomförts. Taket till tvättstugan har belagts med sedum och fyra stycken dagvattenbrunnar har genomgått för att kontrollera funktion samt tätskiktets skick.
Cykelförvaring	2024	En arbetsgrupp har startats under året och åtgärder planeras för andra halvåret 2025
Laddplatser för bilar	2024	En arbetsgrupp har startats under året.
Sittplatser i trapphuset	2024	Beslut togs under mandatperioden och stolar sattes upp i början av 2025.
Öppna lokalen / ”torsdagsklubben”	2024	Genomfört under 2024.

Valberedningens rapport till 2025 års stämma

Valberedningen har bestått av Kjell Johnson, Christer Lindgren och Joakim Bergman. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämmans personval samt arvode.

Styrelsen bör sammantaget ha engagemang för de områden som den ansvarar för:

- Ekonomi och administration
- Fastighet och IT
- Trivsel och gården
- Lokaler och butiker
- Kommunikation och kontakt med medlemmarna.

Valberedningen har intervjuat alla i styrelsen. Både ordinarie ledamöter och suppleanter deltar fullt ut i styrelsens arbete. Valberedningen bedömer att vi har en kompetent och ambitiös styrelse.

En bra bostadsrättsförening bygger på att medlemmar engagerar sig och bidrar till ett bra och trivsamt boende. Valberedningen ser behov av att fler medlemmar medverkar i föreningens arbete. I det syftet är det viktigt att styrelsen fortsätter att

- ha projekt/arbetsgrupper där även medlemmar utanför styrelsen kan ingå
- knyta medlemmar till styrelsens fasta arbetsgrupper
- ordna aktiviteter på gården för att öka kontakten mellan medlemmar och styrelse
- utveckla dialog och öppenhet mellan medlemmar och styrelse genom möten och aktiviteter, kommunikation via info-tavlorna, appen, styrelsemail, hemsidan mm.

Presentation av kandidaterna till nästa års styrelse

Ordförande

Paul Engström, Folkungagatan 56

Har bott i Vägaren, närmare bestämt på Folkungagatan 56, tillsammans med familjen sedan slutet av 2020 och trivs utomordentligt. Blev invald som ledamot i Brf Vägarens styrelse vid stämman 2021 och blev 2022 vald till ordförande. Jag försöker efter bästa förmåga att bidra till föreningens utveckling. Är yrkesverksam inom idrottsrörelsen och har bra koll på föreningsliv och därtill hörande demokratifrågor. Har även en lång erfarenhet av ledarskap inom idrotten. Brukar av andra beskrivas som ansvarstagande med integritet som håller utfästa löften. Ser fortsatt med spänning och tillförsikt på kommande uppdrag i föreningen.

Ordinarie ledamöter

Tove Bergström, Östgötagatan 26

Jag bor på Östgötagatan 26 sedan ett par år tillbaka. Jag och min sambo är från Norrbotten och gillar naturen, därför uppskattar vi den grönska som innergården ger trots att vi bor mitt på Södermalm och vi är tacksamma för att vår son har tillgång till en lekplats utanför dörren. Jag arbetar som jurist och spenderar gärna dagarna i löparskorna letandes efter löpstigar längst vatten.

Lotta Floresten, Kocksgatan 9

Lotta bor på Kocksgatan 9 tillsammans med sina två barn; Jessica född 2011 och Danny född 2016. Hon har varit Södermalmsbo i närmare 20 år och i Vägaren har hon bott sedan sommaren 2015. Till vardags är Lotta gymnasielärare på en skola söder om söder, där hon undervisar i matematik och fysik. Hon har sedan början av 2018 varit en av två lokalansvariga och engagerad i tillsynen av våra

fina gemensamhetslokaler (föreningslokal, bastu, gästlägenhet och tvättstuga). Lotta är portvärd i Kocksgatan 9 och var tidigare med i valberedningen ett par år.

Ulf Lundberg, Folkungagatan 56

Ulf har bott i föreningen sedan 2017, har fru, två barn och tre barnbarn. Yrkesmässigt har han jobbat inom IT-branschen och pensionerade sig i början av 2023. Han är van att driva förändringar/förbättringar. Har tidigare erfarenhet av styrelsearbete inom föreningslivet. Vinterbadar/bastar vid Tantobadet och sommaren tillbringar han gärna på segelbåten i Stockholms skärgård. Ulf ingår i fastighetsgruppen.

Lars Nilsson, Kocksgatan 9

Lars har bott i föreningen sedan 1991. Han är verksam inom bygg och entreprenadmaskiner. Har mångårig erfarenhet som ledare inom idrotten och har tidigare varit verksam i BRF styrelse som tekniskt ansvarig. De senaste fem åren har han varit verksam i fastighetsgruppen.

Helena Sjöberg, Östgötagatan 26

Helena har bott i föreningen sedan 1994. Hon har under åren bidragit mycket vid alla gemensamma gårdsfestligheter. Hennes söner har vuxit upp på gården och är numera tonåringar. Hon har bland annat drivit eget företag inom restaurang/catering i flera år. Helena är med i fastighetsgruppen, trivselgruppen och lokalgruppen som ansvarar för våra fina gemensamhetslokaler så som föreningslokal, bastu, gästlägenhet och tvättstuga och återvinningsrum. Hon vill genom styrelsearbetet verka för mer engagemang från boende genom öppenhet och transparens. Hon ingår nu i kommunikationsgruppen och är husvärd för 26an.

Peter Wallén, Östgötagatan 26

Peter flyttade in i föreningen 2017. Han är civilekonom och har tio års erfarenhet av att driva eget företag. Innan sin avgång med pension 2022 arbetade han de senaste femton åren främst som VD och projektledare i flera olika bolag inom IT-branschen. Som medlem i en bostadsrättsförening är det viktigt att engagera sig och Peter vill verka för att bevara och öka fastighetens värde för de boende. Han är sammankallande i ekonomigruppen och fortsätter att säkerställa kontinuiteten i det arbetet. Peter är utomlands ett antal månader per år men deltar då i styrelsearbetet via digitala möten, e-post och telefon.

Suppleanter

Olle Hillbom, Kocksgatan 11

Inflyttad i huset 2021. Har tidigare varit med i styrelsen för en bostadsrättsförening på Södermalm. Jag jobbar som revisor. Ingår i ekonomigruppen.

Bo Lingserius, Kocksgatan 11

Bor på Kocksgatan 11 3 tr sedan 2008. Är 74 år och arbetar heltid som fastighetsmäklare sedan 30 år. Bo var ordförande i sin förra förening (en liten förening) och har ett aktivt föreningsliv. Är portvärd i 11an och 56an samt ingår i fastighetsgruppen.

Mi Lodell, Kocksgatan 11

Jag har bott i huset sedan 2010 då jag flyttade in med mina två barn, då 8 och 4 år, samt min dåvarande sambo. Ett boende med en gård som följer både naturens och livets växlingar. Idag bor jag i samma lägenhet med mina fortfarande hemmaboende, vuxna (och halvvuxna) barn, med en ny

sambo och hans 7-åriga son som växelvis bor hos oss. På vår uteplats sitter oftast vår svarta katt och glor på både skator och alla andra som passerar. Eftersom huset, gården och föreningens välskötta omsorg tillfört mycket kan det nu för mig vara dags att ge något tillbaka i form av styrelsearbete. Till vardags arbetar jag som lärare och skolledare på en skola i en annan stadsdel, men på min lediga tid håller jag mig mest här på Söder där jag bott (på olika adresser) sedan slutet av förra årtusendet.

Mari Berg Lexell, Folkungagatan 58

Flyttade in i Brf Vägaren 2004 och har inte ångrat det en enda dag sen dess. Vår lägenhet ligger på andra våningen med fönster mot Folkungagatan, där folklivet gör sig påmint. Åt andra hållet, mot vår fina gård, finner vi lugnet. Jag tycker att vårt kvarter och vår förening fungerar mycket väl, speciellt uppskattar jag återvinningsrummet och vår stora tvättstuga på gården. Jag har en lång yrkeskarriär som förskollärare.

Arvode för nästkommande verksamhetsår

Valberedningen föreslår oförändrat sju prisbasbelopp som arvode för styrelsen. Fördelning av arvodet beslutas av styrelsen utifrån den ansvars- och arbetsfördelning som styrelsen arbetar efter.

Valberedningen förordar att arbetsfördelningen sprids mellan samtliga styrelsemedlemmar, dvs ordförande, ordinarie ledamöter och suppleanter.

Därutöver uppmanar valberedningen styrelsen att avsätta pengar för att kunna ge ersättning till medlemmar utanför styrelsen som engageras i arbetsgrupper eller projekt.

Revisorer

Nuvarande revisorer, verksamma inom LR Revision & Redovisning.

Ordinarie

Ingela Andersson, auktoriserad revisor

Suppleant:

Mats Ekman, auktoriserad revisor.

April 2025

Valberedningen, dvs Kjell Johnson, Christer Lindgren och Joakim Bergman

Valberedningens förslag till beslut på årsstämman 2025

Ordförande

Paul Engström omval 1 år

Ordinarie ledamöter

Tove Bergström nyval för 2 år (nu suppleant)

Lotta Floresten vald 2024 för två år

Ulf Lundberg vald 2024 för två år

Lars Nilsson vald 2024 för två år

Helena Sjöberg vald 2024 för två år

Peter Wallén omval för två år

Suppleanter

Olle Hillbom omval 1 år

Bo Lingserius omval 1år

Mi Lodell nyval 1 år

Mari Berg Lexell nyval 1 år (nu ordinarie)

Arvoden Sju prisbasbelopp att fördelas inom styrelsen

Revisorer

Ordinarie revisor

Ingela Andersson, auktoriserad revisor, omval 1 år

Suppleant

Mats Ekman, auktoriserad revisor, omval 1 år

Båda är verksamma inom LR Revision & Redovisning.

Motioner till Brf Vägarens årsstämma 2025

Motion 1: Angående passering från källarplan till garaget.

Motionär: Anette Ekengren lgh 107

Det händer då och då att jag har släkt och vänner på besök. De kan då tillfälligt låna en parkeringsplats i vårt garage och kan alltid passera in i garaget med min personliga kod, under den tid som jag bokat platsen ifråga. Det är verkligen ett bra och ett mycket smidigt system. Problem uppstår dock då samma gäst ska gå tillbaks till sin bil i garaget. Då måste jag följa med för att öppna dörren på källarplanet till garaget med min nyckelbricka. Det finns ju tillfällen då det är svårt att ta sig ner till källarplan, trots att man har gäster, sjukdom är ett sådan exempel. Alternativt ska gästen ifråga gå utomhus och in igen genom garageportarna för att på nytt använda inpasseringskoden.

För att förenkla för såväl gäster som för oss boende yrkar jag att kodlås sätts upp vid dörrarna på källarplan in till garaget samt att de boendes respektive kod programmeras in i dessa lås.

Anette Ekengren, lgh 107

Styrelsens yttrande

Motionären föreslår att kodlås sätts upp vid ingången till garaget från trapphusen för att underlätta när medlemmars gäster använder gästparkeringarna i garaget.

Styrelsen ser det som en förbättring av tillgängligheten för medlemmarna och tar på sig uppdraget för hur det i så fall kan göras i enlighet med motionärens önskan.

Styrelsen föreslår stämman

Att tillstyrka motionen i enlighet med styrelsens yttrande.

Motion 2: Angående renoveringar av ICA.

Motionär: Olof Eriksson lgh 151

Motion till stämman 2025

Icas ständigt pågående störande arbeten.

Jag är medveten om att det är försent med motioner till stämman men ni kan se det här om en tidigt inkommen motion till nästa årsstämma. Eller se det som ett inlägg för kommentar och åtgärd från ica och Styrelsen.

Vi inser att det för tillfället är tyst men i 10 år har olika störande arbeten pågått i ICAs lokaler. Vi som bor ovanpå blir sällan informerade om vare sig starten eller slutet på varje enskilt arbete. Det upplevs som en ständigt pågående aldrig avslutad ombyggnad. Att bli väckt på morgnarna eller ibland mitt i natten av slagbormaskiner har blivit standar och vi är tvungna att upprepade gånger påminna om att inga störande arbeten får ske före 08.00.

Vi har varit nere strax före 24.00 för att få ett uppsträckt långfinger av en hantverkare som tyckte att det var helt ok att köra slagbormaskin natten innan vår dotters nationella prov.

Jag har själv ringt Ica 01.30 för att få dem att sluta med härjandet när golven skulle slipas.

Vi har suttit vid vårt köksbord utan möjlighet att göra oss hörd till den som sitter mitt över på grund av buller underifrån. Och ofta fortsätter slagbormaskinerna att dundra. Utan att vi som boende har möjlighet att påverka.

Vi var själva inte direkt utsatta för oljudet vid ombyggnaden av varuintagen på Kocksgatans sidan men förmodar att störningar är lika frekvent pågående där som på Folkungagatssidan.

Samtidigt fylls garage och källargångar av stekos från ICAs kök.

Andra kan säkert lägga till ytterligare dagliga händelser.

Kraven som ställs när en medlem skall göra en ombyggnad är detaljerade och dokumenten som skall lämnas till Nabo är många. Starttider, sluttider, meddela grannar osv. Många krav som ställs på oss som faktiskt äger fastigheten men inga sådana ställs på ICA. De har jobbat helt utan överenskommelse med föreningen. Vid försök att få veta hur eventuella avtal mellan föreningen och ICA ser ut hänvisas till att dokumenten inte är offentliga och att innehållet inte kommer att delges medlemmarna.

Detta pågår helt utan ursäkt eller kompensation från den ICA butik som har de omtalade högsta priserna på Södermalm. Styrelsen är märkvärdigt stolta över att de från 2027 får en betydligt höjd hyr av ICA. Den som förstår inser att det är vi som bostadsrätt innehavare som betalar den höjningen genom ökade priser på våra dagliga inköp. ICA är inte en bra hyresgäst.

Jag vill att:

1. Det ställas samma krav på ICA som på bostadsrättsinnehavare om meddelande skyldighet om start och slut på arbeten, Låt det bli slut på ständigt pågående ändlösa arbeten.
2. Innehållet i avtalen med ICA görs tillgängliga för medlemmarna i föreningen och inte döljs under tveksamma sekretessdimmor.
3. Att en roll i styrelsen inordnas med enda syfte att kontrollera att avtal skrivs och att skälig hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas intressen tas.
4. Bostadsrättsinnehavarna i Vägaren får en skälig kompensation för buller, matos och andra störande aktiviteter. Den kan utgöras av tex en rabatt vid köp i butiken som föreningen förhandlar fram med ICA. Lämplig nivå bör motsvara den ökade kostnaden för en normalkonsument som ICAs pris höjningar har skapat. Det bör röra sig om 15-20% rabatt på alla köp giltig alla veckans dagar och tider.
5. Tiden för störande arbeten bör begränsas. Start tidigast 9.00 slut senast 16.00 och absolut inga nattarbeten.
6. Om ovanstående nekas yrkar jag på stopp för alla pågående och kommande ombyggnadsarbeten i ICA lokalen. Om det inte följs, att ICA sägs upp som hyresgäst och en mer fastighetsägarvänlig hyresgäst söks.

Hälsningar Olof Eriksson Lgh 151

Styrelsens yttrande

Motionären lämnade in ett originaldokument den 15 april 2024 som en motion men eftersom motionstiden då var slut sedan ett bra tag fick motionären svaret att den i så fall kunde tas upp vid stämman 2025. Motionären återkom då med en uppdaterad version i enlighet med motionstiden i år.

Motionären pekar på en rad besvär som denne upplevt i samband med att en av föreningens lokalhyresgäster, Ica, renoverat lokalen de hyr. Det stämmer att Ica genomfört en del renoveringar de senaste åren, men det kan nämnas att renoveringar har genomförts av medlemmar med större regelbundenhet. Därutöver utför föreningen som fastighetsägare en rad underhålls- och utvecklingsarbeten i fastigheten, vilka i stort sett alltid innebär störande ljud. Detta betyder att vi medlemmar och våra lokalhyresgäster får räkna med att störande ljud förekommer till och från.

Motionären nämner att styrelsen är nöjd med att hyresintäkterna kommer att öka och det stämmer till fullo. Det faktum att föreningen har lokaler som kan hyras ut till företag är en bidragande orsak till att föreningens ekonomi är god inklusive avgifterna låga. Styrelsen anser inte att varken föreningen, eller föreningen som fastighetsägare, har något att göra med hyresgästernas prissättning av dess produkter.

Motionären har framfört sex yrkanden vilka här kommenteras kort:

1. Styrelsen är helt överens med motionären om att lika villkor för medlemmar som lokalhyresgäster ska gälla vid renoveringar, och det gäller redan. Styrelsen har tagit fasta på den kritik som framkommit och har fokuserat, och kommer fortsatt att fokusera, på att

kommunicera vidare information om lokalhyresgästernas kommande arbeten inklusive tidplan.

2. Styrelsen anser att avtalen mellan föreningen som fastighetsägare och lokalhyresgästerna är affärsavtal som inte ska delas med utomstående inklusive medlemmar.

3. Eftersom föreningen har god ekonomi finns utrymme att anlita juridisk expertis vid behov och styrelsen anser att det är bättre att anlita jurister för avtalsskrivning och avtalsuppföljning när så krävs än att ansvaret läggs på lekmän.

4. Styrelsen kommer inte att begära eller lämna kompensation för störande ljud vid renoveringar, varken av eller till lokalhyresgäster eller medlemmar.

5. För medlemmar får störande arbeten endast utföras vardagar mellan kl. 08.00 – 17.00 och detsamma gäller för lokalhyresgästerna.

6 Styrelsen avser inte att stoppa renoveringar för vare sig medlemmar eller lokalhyresgäster. Styrelsen kommer inte att säga upp avtalet med Ica.

Styrelsen föreslår stämman

Att avslå motionen i enlighet med styrelsen yttrande.

Proposition – digital stämma

Vid föreningens ordinarie stämma 2024-05-29 togs beslut om stadgeändring. För att beslut om stadgeändringar ska verkställas, i enlighet med § 57 i föreningens stadgar, ska beslut tas vid två efter varandra följande föreningsstämmor.

Styrelsen föreslår ett verkställande bifall till stadgeändring, enligt nedan.

Från och med 1 januari 2024 infördes en lagändring som möjliggör att en föreningsstämma får hållas helt digitalt, detta innebär att det inte kommer finnas någon möjlighet att inställa sig fysiskt i en lokal vid helt digitala stämmor. För att föreningsstämman ska kunna hållas helt digital måste detta anges i stadgarna, vilket görs genom att rösta igenom en ändring av stadgarna. Stadgarna kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det eller om det fattas av två på varandra följande stämmor.

Under coronapandemin infördes en tillfällig lag som gjorde det möjligt att hålla stämman helt digitalt utan medlemmarnas fysiska närvaro. Den lagstiftningen upphörde att gälla 31 december 2023 men den nya lagändringen medför en möjlighet att hålla digitala stämmor under extraordinära omständigheter även utan att det regleras i stadgarna.

Brf Vägaren har inte för avsikt att införa helt digitala stämmor men ser nyttan av att detta alternativ finns med i stadgarna.

Förslag på ny lydelse av § 12:

12 § Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Föreningsstämman kan hållas via ett fysiskt möte på av styrelsen bestämd plats, via ett hybridmöte där medlemmar kan delta antingen på plats eller digitalt eller via en helt digital stämma. Styrelsen ska kommunicera val av metod för stämman senast 1 februari.

Styrelsen yrkar med anledning av denna proposition att stämman fattar följande beslut

att stämman ger styrelsens proposition bifall om antagande av förändringar i föreningens stadgar §12 enligt ovan.

Proposition – ändring av § 5 i Brf Vägarens stadga

I föreningens stadga finns en ändamålsbestämmelse som bland annat anger att föreningens ändamål är att upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar. Det finns dessutom ett villkor om bosättningskrav i 5 § som anger att medlemskap får vägras om boendet inte ska utgöra permanent boende. Det är inte ovanligt att ha ett bosättningskrav i en bostadsrättsförenings stadgar, detta eftersom bosättningskravet tros bidra till engagerade medlemmar vilket är en förutsättning för en fungerande bostadsrättsförening. Bosättningskravet stämmer överens med den kooperativa grundidén med en bostadsrättsförening, nämligen människor i samverkan för att skapa ett fördelaktigt boende såväl ekonomisk som praktiskt.

Kravet i 5 § är tillämbart vid godkännande av nya medlemmar.

Skrivningen i 5 § har prövats av hyresnämnden som anser att skrivningen är skönsmässigt utformat, dvs bedömningen om boendet ska utgöra permanent boende bygger på en uppskattning av styrelsen och att det saknas tydliga ramar för hur uppskattningen ska göras. Såsom skrivningen är utformad finns det dessutom utrymme att helt bortse från kravet om permanent boende. Hyresnämnden anser alltså att kravet om att boendet ska utgöra permanent boende inte kan anses utgöra ett villkor för medlemskap. Därför är 5 § i viss mån tändlös och styrelsen anser att skrivningen bör uppdateras för att uppnå syftet med 5 §. Det är på förhand svårt att veta hur hyresnämnden kommer bedöma skrivningen vid en tvist men genom det nya förslaget görs en tydligare koppling till ändamålsbestämmelsen samt att möjligheten till att bortse från kravet tas bort.

Nuvarande skrivning:

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostads-rättslägenheten har bostadsrättsföreningen rätt att vägra medlemskap.

Förslag på ny skrivning:

5 § Bosättningskrav

Medlemskap får endast beviljas förvärvare som skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten permanent och använda den i enlighet med det ändamål som anges i 1 §.

Styrelsen yrkar med anledning av denna proposition att stämman fattar följande beslut

att stämman ger styrelsens proposition bifall om att anta förändringar av 5 § i föreningens stadgar.

Brf Vägaren

Föreningsstämma 2025-05-27

Proposition rörande fönsterbyte



Varför fönsterbyte?

- Medlemmar anser att det är kallt i lägenheterna.
- Medlemmar anser att det är riskabelt, av säkerhetsskäl, att ha fönstren öppna mot loftgång.
- Medlemmar anser att bullret från gatan är ansträngande.
- Föreningen behöver göra allt som kan göras för att minska kostnaden för energi.
- Föreningen behöver göra åtgärder för att möta kommande EU-regler om sänkt energiförbrukning.

Bilagor:

- 1 Fönster
- 2 LCC analys
- 3 Statusbesiktning fönster

Provmontage är gjort i föreningslokalen och där kan medlemmar bilda sig en uppfattning om vad nya fönster, bilaga 1, innebär inklusive de förändringar som de nya måtten ger.

Proposition rörande fönsterbyte

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Vägaren (hädanefter "Föreningen") tog upp fönsterbyte vid stämman 2024. Stämman ansåg inte att underlaget var tillräckligt för att kunna ta beslut varför frågan bordlades. Styrelsen har tagit fasta på kritiken och gjort en hel del sedan dess året för att ytterligare undersöka behovet och därför:

- Genomfört undersökning av fönsterkvaliteten genom stickprov i slumpvist utvalda lägenheter.
- Genomfört LCC (livscykelkostnad) för att titta på eventuella vinster i form av sänkta u-värden (isoleringsförmåga) respektive dB-minskning (minskning av ljudnivå) samt analyserat påverkan på ekonomin vid fönsterbyte.
- Utfört provmontage av nya fönster i föreningslokalen för att medlemmarna ska ha möjlighet att bilda sig en uppfattning om skillnaderna. Styrelsens uppfattning är att det är minimal skillnad i utformning men stor skillnad när det kommer till isolerande effekt och praktikalitet.

Fastigheten byggdes mellan 1971 och 1973 vilket innebär att fönstren med råge har passerat 50 år. Livslängden på dessa fönster beräknades till ca 35 år men standarden på fönstren var på den tiden en annan än idag, inte minst därför att fastigheten byggdes innan oljekrisen i mitten av 70-talet*. Oljekrisen medförde att staten vidtog åtgärder för att minska oljeberoendet, exempelvis uppmuntrades bostadsägare att energieffektivisera bostäderna genom att bland annat byta till bättre isolerade fönster.

Att varje fastighet behöver underhållas är en självklarhet och som fastighetsägare är Föreningen skyldig att se till så att fastigheten är i gott skick och uppfyller de krav och standarder som finns. Det gör Föreningen genom att arbeta mot en underhållsplan som Föreningen tillsammans med förvaltaren aktivt jobbar med. Underhållsplanen baseras på den sk. tekniska livslängden och enligt underhållsplanen har bland annat fönstrens livslängd passerats.

Varför byta fönster? Förutom det obestridda underhållet finns flera andra skäl:

- Medlemmar anser att det är kallt i lägenheterna.
- Medlemmar anser att det är riskabelt, av säkerhetsskäl, att ha fönstren öppna mot loftgång.
- Medlemmar anser att bullret från gatan är ansträngande.

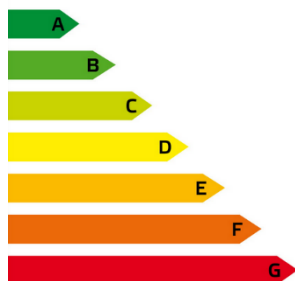
Dessa argument anser styrelsen som väldigt viktiga argument och genom att byta fönster tillgodoses behoven.

Ett annat och egentligen minst lika viktigt argument är att fönsterbyte troligtvis är den mest effektiva åtgärd* som går att göra för att minska energiförbrukningen. Fjärrvärmen är Föreningens största enskilda kostnad som under 2025 är budgeterad till mer än 2,3 miljoner kronor. Enligt den LCC (livscykelkostnadsanalys) som är gjord kommer fönsterbytet medföra en minskning av energiförbrukningen med ca 33 8948 kWh/år och vilket innebär en besparing på ca 13,8 miljoner kronor över de 50 år som är den beräknade livslängden på nya fönster.

Till detta finns även kommande EU krav som när de träder i kraft innebär krav på att fastigheten ska förflytta sig från dagens E-klass till D-klass, vilket innebär ett krav om att minska energiförbrukningen. Information om detta finns på boverket.se,

<https://www.boverket.se/sv/byggande/uppdrag/direktiv-for-byggnaders-energi-prestanda/>.

ENERGIKLASSER



* Den bästa åtgärden anses vara isolering av taken, och det är genomfört i fastigheten, därefter byte av fönster och som tredje åtgärd isolering av ytterväggar. Föreningen står inför att byta fönster samtidigt som undersökningar görs för att komma fram till vad som är möjligt och när det är möjligt att åtgärda isoleringen i ytterväggarna.

Alternativ till att byta samtliga fönster:

Renovera genom att kitta om och måla utsidan. Låg kostnad men genererar inte bättre inomhusklimat, minskar inte buller, ökar inte säkerheten, minskar inte energiförbrukningen och möter inte de framtida EU-kraven.

Helrenovera fönstren. En helrenovering vilket kostar aningens mer än nya fönster. Vid helrenovering behöver fönstren tas ner för att renoveras i fabrik, renoveringen tar flera veckor med plyfaskiva och sk. fönsterparasoll i stället för fönster under renoveringen.

Inget av dessa alternativ medför den säkrare vädringsfunktionen, genom att fönstren kan tiltas (som kallas kip-dreh) som de nya fönstren kommer ha, inte heller nya persiennier ingår.

Efter de undersökningar som har gjorts sedan föregående stämma anser styrelsen fortsatt att ett fönsterbyte är motiverat och det bästa alternativet för att tillgodose behoven (bland andra minska energiförbrukningen och förbättra inomhusklimatet).

Åtgärder vid fönsterbyte

Samtliga fönster och fönsterdörrar i lägenheterna och i allmänna utrymmen i fastigheten kommer att bytas ut med undantag för hyreslokalerna.

Föreningens mål är att byte av fönster fönsterdörrar ska påbörjas under 2026. Projektet kommer att pågå ca 5 månader.

Styrelsen har anlitat projektledaren Peter Segerlund som är anställd hos Nabo för att undersöka och förbereda ett projekt för byte av fönster och fönsterdörrar.

Bilagt finns ritningar på typfönster och -fönsterdörrar som kommer att upphandlas. Fönstrens glasyta kommer att minska ca 1 cm på höjden och 1 cm på bredden på grund av utformningen av de nya

fönstren på marknaden men bedömningen är att ändringen så pass liten att den inte kommer att märkas av. Fönsterdörrarna kommer att bli helglasade i stället för de nuvarande halvglasade dörrarna.

För att säkerställa att fasadens utseende förblir enhetligt, och för att undvika onödiga kostnader, rekommenderar Nabo att de fönster som vetter mot Kocksgatan, Östgötagatan och Folkungagatan monteras i fasaden på ett sätt som liknar det befintliga utförandet. Det innebär att fönstren invändigt kommer ha både smyg och foder i stället för endast foder. De befintliga fönstren har ett djup på ca 135 mm och de nya fönstren har ett djup på 100 med en invändig smyg (som inte kommer vara djupare 40 mm), bredden förblir densamma. Nabo anser att denna lösning är den mest estetiskt tilltalande och ingen fönstertillverkare kan leverera nya fönster med samma djup som nuvarande fönster.

De nya fönstren och fönsterdörrarna kommer att medföra lägre energiförbrukning och därmed lägre energikostnader, bättre ljudisolering, bättre inomhusklimat, bättre möjlighet för vädring (tack vare tiltad båge så kallad kip-dreh) samt bättre säkerhet för barn och mot inbrott. Därtill kommer persienner att ingå.

Bytet förväntas ta en (1) dag per lägenhet.

Inför fönsterbytet kommer Nabos projektledare att noggrant undersöka den befintliga konstruktionen runt fönstret för att bedöma väggens material, eventuella skador eller förstärkningar samt möjliga hinder som kan påverka installationen av det nya fönstret samt undvika onödiga kostnader. Den installationsmetod som väljs kommer att anpassas efter behoven.

Styrelsens slutsats samt kostnad för fönsterbytet

Slutsatsen och rekommendation från projektledare på Nabo är att fönstren och fönsterdörrarna byts ut i fastighetens samtliga lägenheter. Alternativet som har presenterats har valts för att i största möjliga mån bevara fönstrens glasyta och med hänsyn till estetiska aspekter. Kostnaden för fönsterbytet uppskattas till ca 15 miljoner kronor.

Styrelsens förslag är att stämman följer projektledarnas rekommendation.

Stämmobeslutet och fortsatt handläggning

I vanliga fall innebär byte av fönster inte några mer omfattande arbeten än byte av fönsterbågar, som har samma karmmått som befintliga, och nödvändiga snickeriarbeten i samband med detta. Ett sådant arbete innebär inte en förändring av lägenheterna och arbetena kan inte heller anses ha samband med en om- eller tillbyggnad. I det aktuella fallet förändras dock fönstren och fönsterdörrarna något i samband med utbytet då 70-talsstandard inte längre finns att få tag i. Enligt 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen kräver ett beslut som innebär att en med bostadsrätt upplåten lägenhet kommer att förändras med anledning av om- eller tillbyggnad för att vara giltig att bostadsrättshavaren gått med på det. Om bostadsrättshavaren inte gett sitt samtycke till ändringen blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstade på föreningsstämman gått med på beslutet och det dessutom godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska enligt 9 kap. 17 § bostadsrättslagen godkänna beslutet om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Med anledning av att fönstren och fönsterdörrarna förändras något i samband med utbytet måste stämmans beslut fattas med minst två tredjedelars majoritet.

Om stämman röstar ja till beslutet och Föreningen genom efterföljande samtycken och eller process får lagligt mandat kommer Föreningen att påbörja upphandling av entreprenör för utförandet av byte av fönster och fönsterdörrar. Föreningen kommer att återkomma med information till medlemmarna om tidsplan med mera då entreprenören har upphandlats.

Styrelsen yrkar med anledning av denna proposition att stämman fattar följande beslut

att byte av samtliga fönster och fönsterdörrar i alla lägenheter samt i allmänna utrymmen i fastigheten äger rum och att därmed installation sker av nya fönster och fönsterdörrar i dessa utrymmen med ny utformning och nya mått i enlighet med denna proposition och

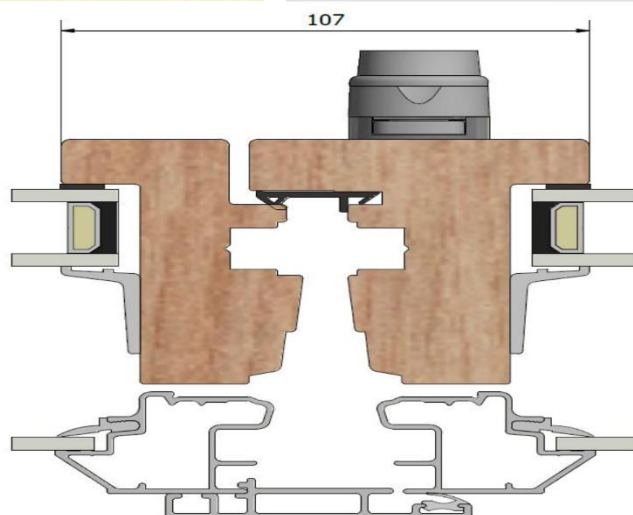
att stämman ger styrelsen mandat att handla upp entreprenaden för genomförandet av byte av fönster och fönsterdörrar samt att vidta därmed sammanhörande åtgärder.

Bilaga 1 - Fönsterbyte

2-luft med mötesbåge nytt förslag till fönster, rekommendation för att bevara glasyta



(1 : 40)



Exempel på liknande foder och smygar som Föreningen kommer att upphandla om stämman fattar beslut om fönsterbyte.



Bilaga 2

Här kommer LCC 50 års kalkyl för fönster Framtagen av energikonsult på Nabo, Paul Heinonen.

Föreningen står inför två val byta fönster eller behålla fönster och renovera med tätare intervall. Därför har en pay-off och LCC analys på 50 år tagits fram för att jämföra båda förslagen.

Beräknad livslängd på fönster vid fönsterbyte är 50 år.

Har räknat av 15 % för effektbegränsningen då exergi kom med ny avtalsform 2025 förra veckan som innebär effektgräns vid -10 i stället för -16. Därmed så innebär ej lönsamt att utföra en effektvaktinstallation. Därtill minskar effektpriset något.

En extra tillkommande renovering intervall behövs för befintliga fönsterkostnad uppskattas till 2 000 kr per fönster.

Energiprisökning och kalkylränta

Energipriser, kalkylränta och energiprisökningar har tagits fram enligt schablon.

Investeringskostnader och energipriser som används i lönsamhetsberäkningar är angivna exkl. moms.

Prisökningar är angivna som reala prisökningar.	
Fjärrvärmepris:	0,91 kr/kWh
Kalkylränta	3%
Real årlig energiprisökning	4%

LCC jämförelse fönster

Åtgärd fönster	Nya fönster	Behålla befintliga + extra renovering
Energibesparing kWh,år	33 8948 kWh,år	
Energibesparing kr,år	308442 kr,år	
Effekt reducering Besparing per år (kW)-15%	130 kW*0,85=110 kW*	
Effekt reducering Besparing kr per år	10 1200 kr per år.	
Total besparing energiposter kr	409 642 kr per år	
Kapitalkostnader	15 060 000 kr	
Övriga kostnader		
Skillnad i renoveringskostnad		2 500 000 kr
Pay-off med och utan och med jämförelse av energiprisökning 4%-ränta 3%	Utan räntor och energiprisökning 37 år, Med räntor -3% och energiprisökning +4% inräknat 28 år #	
Besparing kr resultat 50 års LCC avrundat ner	13 800 000□	

* Förutom energibesparing så finns effektbesparing motsvarande 130 kW*920 kr anläggning i mellan 500-999 kW avtal exergi 2025.

Slutsats ekonomi

Investering av nya underhållsfria fönster är att rekommendera för att minska posten av framtida underhåll, ni får mer för pengarna jämfört mot att renovera fönster.

Besparingen är över 10 miljoner i besparing på 50 år och Pay off på 28 år, efter år 28 går investeringen plus.

(kalkylperiod är lång men bör ses som en prognos pga. känslighet i för ökningar och minskningar i ränta och energipris).

Övriga fördelar

Ljud

Reduceras från ca 37 DB RW- tom 40-45 DB RW. Rw anger antalet decibel som glaset dämpar på ett genomsnittligt frekvensvärde inom 100 Hz Eftersom dB är logaritmisk. Även fast skillnaden i tal är liten så innebär detta en stor minskning ljudnivån.

Klimat

Många av oss har säkert känt av drag och kallras från de gamla fönstren, särskilt under vintermånaderna. Nya fönster med bättre isoleringsteknik kommer att hålla kylan ute och värmen inne, vilket ger ett behagligare inomhusklimat. Detta innebär att vi får en jämnare temperatur i våra lägenheter, vilket förbättrar vår boendekomfort.

Bättre vädringsmöjligheter möjliggörs med Kip-dre funktion (enda funktionen för avkylning).

Besparing 13 800 000 LCC 50 år

Bilaga 3

Statusbesiktning fönster inom Brf Vägaren

Fastigheten

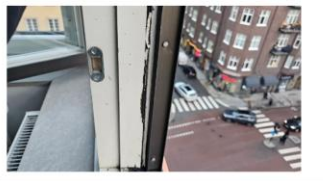
Fastigheten uppfördes med start 1970 och ligger på adresserna Folkungagatan, Östgötagatan samt Kocksgatan på Södermalm i Stockholm. Fastigheten omfattar 167 lägenheter och lokaler.

Syfte

Att genom statusbesiktning av fönster bedöma skicket och eventuella behov av åtgärder.

Besiktning

Besiktningen, okulär, utfördes 2025-01-24 av Peter Segerlund, Nabo. Antal besiktigade lägenheter: 9st. Nedan följer ett urval av bilddokumentationen för tydliggörande av det generella skicket.

		
Fukt i karmsida i anslutning till droppspår	Sprucket karmöverstycke	Påväxt orsakat av värmeläckage
		
Skadad karm	Fuktskada	Fuktskada
		
Fuktskada	Fukt i karmbotten	Fuktskada

Sammanfattning

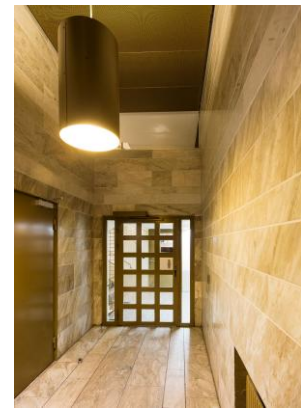
Sammanfattningsvis föreligger generellt brister i gångfunktion, täthet samt slitna beslag och spanjoletter. Mellansida på ytterbågar har i många lägen påväxt med anledning av kondensbildning orsakat av värmeläckage.

Åtgärdsförslag

Vi rekommenderar föreningen att utföra fönsterbyte i syfte att minska sina underhållskostnader och samtidigt göra energibesparingar.

Notering

Detta är ett utdrag ur den fönsterkontroll som gjordes. Skälet till detta utdrag är att originaldokumentet omfattar 17 sidor. Originaldokumentet finns på vagaren.com.



FULLMAKT

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt har de tillsammans endast en röst. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar vid en föreningsstämma.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Fullmakt för _____

att företräda bostadsrättsinnehavaren _____

vid Brf Vägarens föreningsstämma den ____ / ____ - 20____

Lägenhetsnummer: _____

Ort:

Datum:

Bostadsrättshavarens underskrift

Namnförtydligande

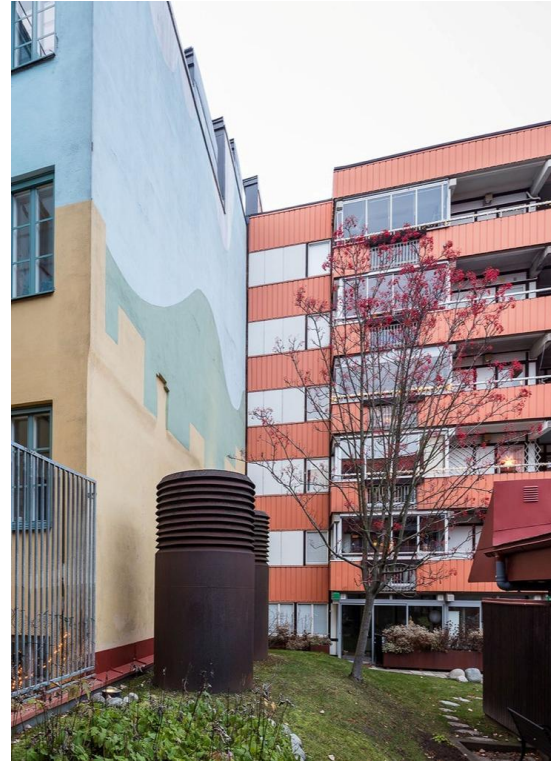


Foto: Mattias Ek, Stockholms Stadsmuseum