



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE & ÅRSREDOVISNING 2024

FÖRENINGEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fresia 5 med adress Måbärsstigen 14–76, 165 65 Hässelby och är fördelade på fem hus enligt följande:

Hus 1: Måbärsstigen 14–24

Hus 2: Måbärsstigen 26–38

Hus 1: Måbärsstigen 40–50

Hus 1: Måbärsstigen 52–62

Hus 1: Måbärsstigen 64–76

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Fastigheten består av 32 lägenheter.

Bostadsytan är 3 798,6 kvm och lokalytan 57 kvm.

Föreningen registrerades 1955-10-15 och gällande stadgar registrerades 2019-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta förening.

Byggnadstyp: Radhus med 6 eller 7 lägenheter i varje huskropp. Gemensam bastu och tvättstuga finns i hus 1, förråd och cykelförråd finns i källaren i hus 3.

Fjärrvärmecentralen, som delas med Brf Solbacken, finns i källaren på hus 5.

- | | |
|------|---|
| 1958 | Byggnadsår. |
| 1980 | Ombyggnad och tilläggsisolering av alla tak. |
| 1986 | Installation av undertrycksventilation samt utrensning av gammalt byggspill och inplastning av grunden under vardagsrumsgolv. |
| 1992 | Byte av alla vattenkranar till lågspolande engrepsblandare. |
| 2004 | Byte av all utrustning i undercentralen. Byte av takfönster. |
| 2006 | Relining av avloppsstammar. |
| 2007 | Spolning av dagvattenledning (utanför hus 3). Ny nedgrävd sopanläggning (utanför hus 1). |
| 2008 | Energideklaration utförd. |

- | | |
|------|---|
| 2010 | Ny takpapp, infästning av takfönster samt installation av nya ventilationshuvar framför takfönstren. |
| 2011 | Radonmätning utförd. |
| 2012 | Byte av radiatorventiler samt installering av fjärrstyrda termostater. |
| 2014 | Renovering av trappor. |
| 2015 | Renovering av fasadfönster med nya isoleringsglas, spaltventiler och ny aluminiumbeklädnad på syd- och östfasaderna. |
| 2019 | Energideklaration utförd. |
| 2020 | Värmeväxlare rengjord och filter monterat för vår fjärrvärme. |
| 2021 | Renovering av avloppsstammarna. Alla synliga rör byttes till plast samt att huvudstammar som ligger i källargolven fick en reliningsstrumpa installerad |
| 2022 | Radonmätning utförd.
Golvbrunn/lucka i tvättstugan |
| 2023 | Värmeväxlare rengjord plus ett extra filter installerat |
| 2024 | Byte del av dagvattenrör vid nr 50
Byte av vattenvärmepump i undercentralen.
Lagning del av fasad vid nr 76 |

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i föreningen.

MEDLEMMAR

Föreningen har 50 medlemmar på grund av flera bostadsrätter är upplåtna till fler än en person. I samband med att lägenheterna byter ägare kan antalet medlemmar förändras.

FASTIGHETEN

Under 2024 genomfördes flera viktiga åtgärder för att förbättra föreningens anläggningar. En del av dagvattenröret vid nummer 50 byttes ut för att hantera tidigare problem med det kommit in vatten i cykelkällaren. Tyvärr har inte problemet blivit helt åtgärdat, så arbetet kommer att fortsätta under 2025.

Sommaren 2024 har Oscar Åberg och Joel Larsson fortsatt slipat och oljat in ytterdörrarna. Ett tidsödande jobb som vi är tacksamma att få åtgärdat. De båda unga herrarna har också skött gräsklippningen i området tillsammans med Jakob Frodelius.

Hösten 2024 byttes också vattenvärmepumpen i undercentralen efter problem med varmvattentillförseln.

Dessutom genomfördes en lagning av en del av fasaden vid nummer 76 för att åtgärda skador och säkerställa byggnadens långsiktiga hållbarhet.

Även denna vinter har Spetsuddens Förvaltning skött snöröjningen. De har verkligen gjort ett bra jobb i att röja och sanda. Vi har fortsatt att ringa när vi vill ha hjälp s.k. avrop, något som fungerat väldigt bra.

Vi fortsätter att arbeta för att hålla våra fastigheter i gott skick och tackar för ert tålamod under de pågående arbetena.

PARK OCH TRÄDGÅRD

De gemensamma parkytorna är en viktig del av vår helhetsupplevelse av området, och det är avgörande att vi kontinuerligt vårdar och utvecklar dem. Tanken är att skapa en plats där både lek och fest kan samexistera på ett harmoniskt sätt. Om någon eller några har idéer och engagemang för att förbättra lekparken, är styrelsen positiva och öppna för att ta emot förslag. Kanske finns det familjer i Solbacken som vill vara med och bidra till utvecklingen. Vi alla har ett gemensamt ansvar för att hålla ordning, och om man ser trasiga leksaker kring sandlådan uppmuntras man att ta initiativet och rensa upp. Vårt mål är att både bevara och förnya den växtlighet som pryder området, samtidigt som skötseln ska vara enkel och praktisk för alla.

Under 2022 initierades en trädgårdsgrupp som tog på sig ett större ansvar för områdets park och trädgård. Gruppen, bestående av Kaisa-Lena Larsson, Emma Molitor, Kristina Engelmark Lind och Carl Wahlberg, lämnade förslag på förändringar som presenterades för styrelsen. Flera av dessa förslag godkändes och genomfördes under 2024. En återstående del av projektet är att anlägga en lavendelrabatt framför hus 3, vilket planeras att genomföras under 2025.

VÅR- OCH HÖSTSTÄDNING

Under året har vi haft två bra arbetsträffar, och vi är glada att deltagandet har varit så bra även i år. Det är verkligen värdefullt att vi alla bidrar, eftersom vi tillsammans tar hand om de stora ytorna. Det är också ett utmärkt tillfälle att lära känna varandra bättre och skapa en ännu mer gemytlig atmosfär i föreningen. Tack till alla som varit med och hjälpt till – ert engagemang betyder mycket!

KOMPOSTHANTERING OCH TRÄDGÅRDSAVFALL

Under året har det blivit tydligt att det inte längre är tillåtet att elda trädgårdsavfall i Stockholm, utan att det ska återvinnas. Det påverkar hur vi hanterar vårt trädgårdsavfall inom föreningen – både föreningens gemensamma och resp. medlems trädgårdsavfall. För att säkerställa att föreningens trädgårdskompost fungerar på ett hållbart sätt är det därför viktigt att denna enbart används för föreningens och medlemmars gräsklipp och liknande. Övrigt trädgårdsavfall, såsom grenar, buskar eller träd som tas ned, ska läggas i containern, som vi har under vår- och höststädningen. Medlemmar rekommenderas även att själv köra bort det egna trädgårdsavfallet till Lövsta återvinningscentral.

Vi tackar alla medlemmar för att ni bidrar till en ansvarsfull hantering av föreningens gemensamma resurser och ser fram emot fortsatt god samverkan i kommande år.

Vi har fasta datum för våra städdagar. Det är lördagen i vecka 17 och 42 som gäller.

FASTIGHETSINTECKNINGAR

Föreningen har uttagna pantbrev om 8 242 000.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Avsättning till fonden ska enligt den reviderade 52 § i föreningens stadgar om möjligt göras med ett prisbasbelopp. Då årets resultat är negativt har styrelsen gjort bedömningen att någon avsättning inte görs under 2024.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Det sker inte längre någon avsättning till en fond för inre underhåll. Det finns dock en kvarstående tillgång som utgör en skuld från föreningen till berörda medlemmar. Under året har ett uttag ur fonden gjorts och utgående balans är 100 010 kr. Medlemmarna har delgivits uppgifter om innehaven på fonden.

RESULTATDISPOSITION

Årets resultat efter bokslutsdispositioner uppgår för 2024 till -58 293 kr.

STYRELSE OCH ARVODE

Styrelsen har av årsstämman beviljats att avsätta högst 25 000 kr till styrelsen. Styrelsen har använt beloppet som ersättning för middag till den nya styrelsen våren 2024, gåva till avgående styrelseledamöter, julklapp och middag vintern 2024.

FÖRENINGENS ENERGIKOSTNADER 2023

Den största kostnadsposten för föreningen är uppvärmningskostnader. På grund av tidig vinter och kostnadsökningar blev utfallet 2024 632 707 kr (jämfört med 560 035 kr).

FÖRENINGENS BOKFÖRING

Föreningens bokföring, liksom hantering av månadsavgifter och utbetalningar, hanteras av Delagott AB

EKNOMIN FRAMÖVER

I den rådande ekonomiska situationen är det svårt att

förutse framtida kostnader. Räntekostnaderna förväntas minska under det kommande året, men det är osäkert när och i vilken omfattning.

Föreningens ekonomi bedöms av både Nordea och Delagott vara i gott skick.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	635 100	9 305	609 534	50 303	3 344	- 113 784	1 193 802
Resultatdisposition enligt stämman:							
Inspråktagande av fond för yttre underhåll				-4 753			-4 753
Reservering fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning					- 113 784	113 784	0
Årets resultat						- 58 293	- 58 293
Belopp vid årets utgång	635 100	9 305	609 534	45 550	- 110 440	- 58 293	1 130 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 110 440
Årets resultat	- 58 293
Totalt	- 168 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 168 733
Totalt	- 168 733

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 763 282	8 090 782
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 826	10 434
Summa materiella anläggningstillgångar		7 771 108	8 101 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 771 108	8 101 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 159	11 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 145	133 471
Summa kortfristiga fordringar		132 304	144 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 048 433	1 005 286
Summa kassa och bank		1 048 433	1 005 286
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 180 736	1 150 200
SUMMA TILLGÅNGAR		8 951 845	9 251 416

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		234 904	170 424
Avskrivningar		330 108	330 108
Summa		565 012	500 532
Erhållen ränta		21 799	14 553
Erlagd ränta		-319 749	-308 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		267 062	206 924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		12 611	0
Ökning av rörelsefordringar		0	-28 879
Ökning av rörelseskulder		0	142 074
Minskning av rörelseskulder		-60 526	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		219 147	320 119
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnad och mark		0	-119 125
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		0	-13 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-132 167
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-176 000	-505 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-176 000	-505 000
Årets kassaflöde		43 147	-317 048
Likvida medel vid årets början		1 005 286	1 322 334
Likvida medel vid årets slut		1 048 433	1 005 286

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 305 176	2 095 614
Totalt nettoomsättning	2 305 176	2 095 614

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	26 886	30 090
Uppvärmning	632 707	560 035
Vatten och avlopp	148 676	100 433
Sophämtning	39 858	30 734
Renhållning/återvinning	6 564	7 251
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	1 196
Fastighetsskötsel och städ	1 723	31 825
Vår & Höststädning	1 735	4 360
Snöröjning/sandning	56 037	42 623
TV	77 296	76 042
Fastighetsförsäkring	40 566	37 452
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	304 800	297 186
Tomträttsavgälder	183 900	183 900
Reparationer	87 362	54 430
Underhåll	4 753	9 340
Totalt operativ drift och underhåll	1 612 863	1 466 897

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Övriga omkostnader	9 726	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Arvode ekonomisk förvaltning	52 976	49 744
Revisionsarvode	0	2 628
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 226	2 956
Bankkostnader	3 392	3 981
Övriga administrativa kostnader	196	4 552
Övriga kostnader	20 081	20 863
Totalt administration och förvaltning	102 277	90 454

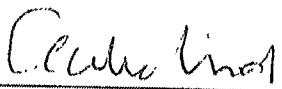
Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	14 028 414	13 909 289
Inköp	0	119 125
Utgående anskaffningsvärden	14 028 414	14 028 414
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 937 632	- 5 610 132
Årets avskrivningar	- 327 500	- 327 500
Utgående avskrivningar	-6 265 132	-5 937 632
Utgående redovisat värde	7 763 282	8 090 782
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 769 000	35 769 000
Taxeringsvärde mark	40 320 000	40 320 000
	76 089 000	76 089 000

Underskrifter

den 23 / Mars 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter



Cecilia Lind

Ordförande



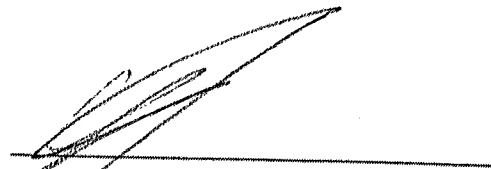
Michael Chilcott

Kassör



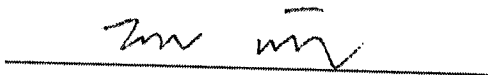
Eric Bauner

Ledamot



John-Phillip Sjöblom

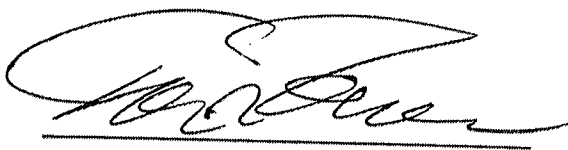
Ledamot



Jesper Bränn

Suppleant för Kristina Lind

Jag har lämnat min revisionsberättelse för 2024, se bilaga



Tomas Zaar

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Radiohusen (702002-2328)

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Radiohusen för år 2024.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats enligt god redovisningssed, varför jag tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

2025 - 03 - 24



Tomas Zaar