

Årsredovisning 2024 – Brf Fältöversten

(Sammanfattning)

Årets resultat

År 2024 hade föreningen totala intäkter på ca 24,0 miljoner kr, men kostnaderna var betydligt högre vilket gav ett stort underskott. Resultatet efter finansnetto blev omkring **-35,9 miljoner kr** för 2024 [35†] . Som jämförelse gick föreningen med ett mindre överskott på ca 7,7 miljoner kr år 2023 [35†] .

Det stora negativa resultatet beror till stor del på **avskrivningar** (planmässig värdeminskning på byggnaden) och andra kostnader som inte innebär direkt utbetalning av pengar. Föreningen satte också av medel till underhållsfonden under året, vilket påverkar det redovisade resultatet. Dessa bokföringsmässiga poster gör att årsresultatet ser dåligt ut, **men det betyder inte att föreningen har slut på pengar**. Föreningen hade fortfarande ett positivt kassaflöde från sin löpande verksamhet och god kassa.

Styrelsen föreslog att årets underskott skulle balanseras i ny räkning (föras vidare), vilket innebär att ingen utdelning görs utan att man låter underskottet kvittas mot framtida års överskott [25†] . Att resultatet är negativt är planerat och hanterat av föreningen – många bostadsrättsföreningar visar underskott på grund av avskrivningar utan att det är akut problem.

Ekonomisk ställning

Föreningens **balansräkning** visar en mycket stark finansiell ställning. **Soliditeten är cirka 99% [35†]** , vilket betyder att nästan hela fastighetens värde är finansierat med medlemmarnas egna kapital (insatser) och väldigt lite med lån. Med andra ord har föreningen **mycket låg belåning**, något som gör ekonomin stabil även i tuffare tider.

Tillgångarna domineras av fastigheten (bostadshuset) som har finansierats av medlemmarnas insatser. Vid årets slut hade föreningen också **likvida medel** (kassa och bank) på omkring 42,6 miljoner kr, vilket ger en god **likviditet [36†]** . Likviditet är föreningens betalningsförmåga på kort sikt ¹ , och för Brf Fältöversten bedöms den som mycket god – man har tillräckligt med pengar på banken för att betala sina löpande utgifter och eventuella kortfristiga skulder.

Föreningens egna kapital (det som medlemmarna satsat plus ackumulerade resultat) är stort. Däremot finns det ett **balanserat underskott** från tidigare år (ackumulerade förluster) som uppgick till cirka 71,9 miljoner kr vid årets början [25†] och som ökade efter 2024 års underskott. Efter att årets förlust förts vidare är det balanserade underskottet omkring **-111,6 miljoner kr [25†]** . Detta kan låta oroande, men beror som sagt på avskrivningar över många år. Föreningen har fortfarande enormt kapital i form av fastigheten, och de stora negativa siffrorna påverkar inte kassans storlek i närtid.

Sammanfattningsvis är **föreningens ekonomi stabil** tack vare den höga soliditeten och goda likviditeten, även om bokslutet för 2024 visar en stor förlust på papperet.

Händelser under året

Under 2024 skedde flera viktiga händelser och beslut i föreningen:

- **Underhåll och reparationer:** Föreningen utförde löpande reparationer för ca **2,27 miljoner kr** under året (jämfört med 2,44 Mkr år 2023) samt planerat underhåll för **747 tusen kr** (mot 1,64 Mkr 2023) **[30†]** . Det innebär att man faktiskt lade lite mindre på planerat underhåll 2024 än året innan. Styrelsen följer en långsiktig **underhållsplan på 20 år** som uppdateras kontinuerligt, för att säkerställa att fastigheten hålls i gott skick över tid. Inga extraordinära renoveringar utöver underhållsplanen genomfördes under året, och underhållsfonden har tillförts medel enligt plan.
- **Medlemsförändringar:** Det var **stor omsättning av lägenheter** i föreningen. Under 2024 skedde **57 överlåtelser** (försäljningar) av bostadsrätter, att jämföra med 44 st under 2023 **[33†]** . Det tyder på en aktiv marknad i föreningen där många bostäder bytte ägare. Samtidigt tillkom inga nya bostadsrätter (0 upplåtelser av hyresrätter till bostadsrätt skedde, mot 1 st året innan) **[33†]** . Antalet godkända andrahandsuthyrningar var 9 st vid årets slut **[33†]** , vilket innebär att några medlemmar hyr ut sina lägenheter i andra hand med styrelsens tillstånd.
- **Avgiftsändringar:** För att möta ökade kostnader beslutade styrelsen om en höjning av månadsavgifterna under året. I genomsnitt steg årsavgiften från ca 512 kr per kvadratmeter år 2023 till **561 kr per kvm år 2024 [38†]** . Det motsvarar ungefär 9–10% höjning. Avgiftshöjningen har genomförts för att säkerställa att föreningens intäkter täcker driftkostnader, räntor och avsättningar till framtida underhåll. Trots höjningen ligger föreningens avgifter på en rimlig nivå i förhållande till dess centrala läge och ekonomi.
- **Övriga beslut:** På ordinarie föreningsstämman behandlades sedvanliga ärenden. Bland annat fastställdes resultat- och balansräkningen och beslut togs att disponera årets förlust enligt styrelsens förslag (dvs. att låta underskottet balanseras i ny räkning). Stämman beviljade styrelsen ansvarsfrihet för 2024. Inga styrelseförändringar av stor betydelse rapporterades (styrelseledamöter omvaldes eller nyvaldes enligt normal rutin).

Föreningen fortsatte även under 2024 att leverera värme, vatten, kabel-TV och bredband till medlemmarna inom ramen för årsavgiften. Inga större förändringar skedde i avtal för dessa leveranser under året.

Framtidsutsikter

Brf Fältöversten står väl rustad inför framtiden. **Soliditeten på 99% [35†]** innebär att föreningen har ytterst lite lån, vilket ger motståndskraft mot räntehöjningar. Den höga likviditeten (stora bankmedel) gör att föreningen kan hantera oförutsedda utgifter eller räntekostnader som kan uppstå på kort sikt

1 .

Styrelsen förutser att **årsresultaten även kommande år kan vara negativa på papperet**, eftersom man fortsätter med betydande avskrivningar och avsättningar till underhållsfonden enligt plan. Detta är dock en medveten strategi för att säkerställa att man har reserver för framtida underhåll och att fastigheten behåller sitt värde.

Inga extraordinära investeringar eller renoveringsprojekt utöver underhållsplanen planeras för 2025, vilket innebär att underhållskostnaderna bör ligga på en förutsägbar nivå. Avgifterna bedöms i nuläget kunna vara oförändrade under 2025, tack vare att föreningens ekonomi är stark. Skulle kostnadsläget i samhället förändras (t ex kraftigt höjda räntor eller energipriser) har dock föreningen möjlighet att justera avgifterna eller omprioritera underhåll för att behålla en sund ekonomi.

Sammanfattningsvis har Brf Fältöversten en **mycket god ekonomisk ställning** och en tydlig plan för framtida underhåll. Medlemmarna kan känna sig trygga med att föreningen trots det bokföringsmässiga underskottet 2024 har kontroll över ekonomin och fastigheten. Styrelsens långsiktiga planering gör att **inga dramatiska förändringar** förväntas – man kommer att fortsätta underhålla huset enligt plan och bevaka ekonomin noga, så att föreningen förblir stabil och välmående för medlemmarna.

Källor: Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fältöversten [30†] [33†] [35†] [48†] (org.nr 769600-2307) – förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning med noter.

1 Arsredovisning-2024 Brf Fältöversten.pdf

file:///file-HWXjvmv1gU8Twt2CmJ3xcQ