

Årsredovisning 2024

Brf Modellvillan 21

769631-8745



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Modellvillan 21

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-31.

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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Modellvillan 21	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 792 kvm och 1 lokal om 54 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Hjärne	Ordförande
Emy Berggren Hildeman	Styrelseledamot
Erik Alfred Gunnarsson	Styrelseledamot

Valberedning

Rebecka Lötmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Amanda Fallqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Fastighetsskötsel Smart förvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens lokal har stått tom under perioden juni-december 2024. Styrelsen jobbar aktivt för att hitta en ny hyresgäst.

På årsstämman 29 maj 2024 beslutades att det skulle tas in en offert för laddstolpar vid parkeringsplatserna som sedan skulle röstas igenom av föreningen när tydlig prisbild fanns. En sådan offert har inte tagits fram eller röstats om under året med anledning av att föreningens räntekostnader har ansträngt ekonomin så att styrelsen har bedömt alla övriga investeringar som lägre prioritet. Offerten planeras dock fortfarande att tas fram vid senare tillfälle.

Åtgärdsförslag från besiktning till följd av vatteninträngning i källaren har givits. Förslagen inkluderar utvärdering och utförande av dränering utmed Gamla Tyresövägen samt asfaltarbete så att asfalten runt husen inte lutar in mot huset. Diskussionen kring åtgärder är pågående men ingen offert har tagits in under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-02-01 med 25% för medlemmar.

Ett lån har villkorsändringsdag 2024-12-28, avgiften kan eventuellt komma att behöva höjas med anledning av detta.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 047 967	881 078	823 572	791 248
Resultat efter fin. poster	-417 681	-188 997	-246 518	-330 257
Soliditet (%)	79	79	79	79
Taxeringsvärde	29 764 000	29 764 000	29 764 000	22 848 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 076	864	800	802
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	75,4	76,9	80,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 898	17 026	17 177	17 241
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 139	15 254	15 389	15 447
Sparande per kvm totalyta, kr	-4	255	190	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	182	193	243	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	230	273	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	0,90	0,90	1,82
Räntekänslighet (%)	15,70	19,70	21,48	21,50

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -3 585 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	47 260 000	-	-	47 260 000
Upplåtelseavgifter	7 400 000	-	-	7 400 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 172 522	-188 997	-	-2 361 519
Årets resultat	-188 997	188 997	-417 681	-417 681
Eget kapital	52 298 481	0	-417 681	51 880 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 361 519
Årets resultat	-417 681
Totalt	-2 779 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 779 200
	-2 779 200

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	1 047 967	881 078
Övriga rörelseintäkter	3	-4	27 107
Summa rörelseintäkter		1 047 963	908 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-491 520	-479 872
Övriga externa kostnader	8	-84 927	-60 985
Personalkostnader	9	-24 029	-23 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-414 096	-414 096
Summa rörelsekostnader		-1 014 571	-978 898
RÖRELSERESULTAT		33 391	-70 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 743	3 721
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-454 816	-122 006
Summa finansiella poster		-451 073	-118 284
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-417 681	-188 997
ÅRETS RESULTAT		-417 681	-188 997

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	65 001 486	65 415 582
Summa materiella anläggningstillgångar		65 001 486	65 415 582
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 001 486	65 415 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 676	17 681
Övriga fordringar	12	203	1 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	93 364	88 182
Summa kortfristiga fordringar		114 243	106 952
Kassa och bank			
Kassa och bank		484 339	448 961
Summa kassa och bank		484 339	448 961
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		598 582	555 913
SUMMA TILLGÅNGAR		65 600 068	65 971 495

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 660 000	54 660 000
Summa bundet eget kapital		54 660 000	54 660 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 361 519	-2 172 522
Årets resultat		-417 681	-188 997
Summa fritt eget kapital		-2 779 200	-2 361 519
SUMMA EGET KAPITAL		51 880 800	52 298 481
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 852 923	0
Övriga långfristiga skulder		7 000	7 000
Summa långfristiga skulder		7 859 923	7 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 529 949	13 484 872
Leverantörsskulder		197 494	54 623
Skatteskulder		11 280	11 280
Övriga kortfristiga skulder		0	4 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	120 622	110 298
Summa kortfristiga skulder		5 859 345	13 666 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 600 068	65 971 495

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	33 391	-70 713
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	414 096	414 096
	447 487	343 383
Erhållen ränta	3 743	3 721
Erlagd ränta	-451 242	-121 168
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11	225 937
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 291	6 197
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	144 680	-13 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 378	219 115
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-102 000	-119 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 000	-119 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	35 378	100 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	448 961	348 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	484 339	448 961

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Modellvillan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	818 577	650 817
Hysesintäkter, lokaler	105 402	94 710
Hysesintäkter, p-platser	85 840	97 091
Kabel-TV/Bredband	35 660	38 460
Övriga intäkter	2 488	0
Summa	1 047 967	881 078

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-4	6
Elprisstöd	0	27 101
Summa	-4	27 107

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	31 640	23 231
Städning	31 749	29 522
Övrigt	0	945
Besiktning och service	37 169	12 466
Trädgårdsarbete	0	226
Snöskottning	0	2 073
Summa	100 558	68 463

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 848	15 000
Tvättstuga	21 950	12 994
VA	0	20 058
Värme	0	2 913
Hissar	17 540	15 426
Summa	41 337	66 391

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	161 021	170 628
Vatten	40 768	32 583
Sophämtning	16 420	12 716
Summa	218 209	215 927

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 752	33 430
Tomträttsavgälder	49 700	49 700
Bredband	40 324	40 321
Fastighetsskatt	5 640	5 640
Summa	131 416	129 091

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 482	2 085
Övriga förvaltningskostnader	21 479	14 632
Juridiska kostnader	2 556	2 345
Revisionsarvoden	24 690	15 938
Ekonomisk förvaltning	26 920	25 985
Konsultkostnader	4 800	0
Summa	84 927	60 985

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	15 000	18 000
Löner, arbetare	3 000	0
Sociala avgifter	5 019	5 019
Övriga personalkostnader	1 010	926
Summa	24 029	23 945

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	454 544	121 987
Övriga räntekostnader	272	19
Summa	454 816	122 006

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 314 872	68 314 872
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 314 872	68 314 872
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 899 290	-2 485 194
Årets avskrivning	-414 096	-414 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 313 386	-2 899 290
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 001 486	65 415 582
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 603 312</i>	<i>18 603 312</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 564 000	22 564 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 200 000
Summa	29 764 000	29 764 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	62	1 089
Momsfordran	141	0
Summa	203	1 089

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 854	5 584
Fastighetsskötsel	8 317	7 931
Städning	8 088	7 486
Försäkringspremier	33 854	31 112
Tomträtt	12 425	12 425
Bredband	10 969	10 210
Förvaltning	13 857	13 434
Summa	93 364	88 182

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-01-28	3,20 %	2 730 975	2 730 975
SEB	2025-12-28	3,17 %	2 730 974	2 730 974
SEB	2027-01-28	3,56 %	7 920 923	8 022 923
Summa			13 382 872	13 484 872
Varav kortfristig del			5 529 949	13 484 872

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 042 872 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 742	2 119
EI	19 558	23 025
Utgiftsräntor	5 902	2 328
Vatten	6 794	5 445
Förutbetalda avgifter/hyror	85 626	77 381
Summa	120 622	110 298

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 654 872	13 654 872

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna med 28% 2025-04-01

Underskrifter

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

Stockholm

Emy Berggren Hildeman
Styrelseledamot

Erik Alfred Gunnarsson
Styrelseledamot

Nina Hjärne
Ordförande

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

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor