

Årsredovisning för
Brf Vasa 7 och 8
713600-0705

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	6-9
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vasa 7 och 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-04. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lidingö 2024-05-04

Mattias Reinholdson

Mattias Reinholdson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vasa 7 och 8, 713600-0705, med säte i Lidingö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades år 1943 och äger fastigheterna Vasa 7 och Vasa 8. Föreningen består av 24 bostadsrätter samt 3 lokaler som hyrs ut. Föreningen är ett privatbostadsföretag, tomtmarken innehas med äganderätt.

Väsentliga händelser under och efter ärenskapsåret

Avgifterna har höjts 1:a januari 2024 för att täcka räntekostnader och energikostnader.

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits och inga nya medlemmar tillkommit eller avgått. Antalet medlemmar vid årets slut var 24 stycken.

Styrelse och revisor

Styrelse

Mattias Reinholdsson	Ordförande
Max Stålnacke	Styrelseledamot
Magnus Mokvist	Styrelseledamot
Karl Mårtensson	Suppleant
Emma Trottein	Suppelant
Eva Wikland	Revisor

Ingen valberedning finns.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 010 566	942 379	925 745	878 514
Resultat efter finansiella poster	27 448	92 714	59 562	-13 472
Soliditet, %	15	14	12	21
Årsavgifternas andel av intäkterna, %	85,7	88,3	87	87
Årsavgift per kvm	689	658	642	607
Skuldsättning per kvm	2 955	3 151	3 249	3 249
Sparande per kvm	257	311	286	225
Räntekänslighet, %	4,3	4,8	5	5
Energikostnad per kvm	213	180	194	174

Soliditet definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	24 775	5 000	693	637 767
Årets resultat				27 448
Vid årets slut	24 775	5 000	693	665 215

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	637 767
årets resultat	27 448
Totalt	<hr/> 665 215
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<hr/> 665 215
Summa	665 215

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 010 566	942 379
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 010 566	942 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-448 309	-393 537
Övriga externa kostnader	4	-32 578	-45 041
Kostnader styrelse samt revisor	5	-50 999	-50 997
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-287 317	-288 133
Summa rörelsekostnader		-819 203	-777 708
Rörelseresultat		191 363	164 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 040	-71 957
Summa finansiella poster		-163 915	-71 957
Resultat efter finansiella poster		27 448	92 714
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		27 448	92 714
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-720
Årets resultat		27 448	91 994

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 963 005	4 243 770
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 845	16 263
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 272	3 406
Summa materiella anläggningstillgångar		3 976 122	4 263 439
Summa anläggningstillgångar		3 976 122	4 263 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 263	39 999
Övriga fordringar		4 118	8 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 679	49 199
Summa kortfristiga fordringar		95 060	97 368
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 700	2 700
Summa kortfristiga placeringar		2 700	2 700
Kassa och bank			
Kassa och bank		607 169	458 095
Summa kassa och bank		607 169	458 095
Summa omsättningstillgångar		704 929	558 163
SUMMA TILLGÅNGAR		4 681 051	4 821 602

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 775	24 775
Fonder		5 693	5 693
Summa bundet eget kapital		30 468	30 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		637 767	545 773
Årets resultat		27 448	91 994
Summa fritt eget kapital		665 215	637 767
Summa eget kapital		695 683	668 235
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 617 382	3 857 382
Summa långfristiga skulder		3 617 382	3 857 382
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		3 117	622
Leverantörsskulder		142 932	67 983
Skatteskulder		5 381	361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	216 556	227 019
Summa kortfristiga skulder		367 986	295 985
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 681 051	4 821 602

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	27 448	91 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	299 587	292 645
	<u>327 035</u>	<u>384 639</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	327 035	384 639
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 308	-19 959
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	59 731	32 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389 074	396 742
Amortering av låneskulder	-240 000	-120 000
Årets kassaflöde	149 074	276 742
Likvida medel vid årets början	<u>458 095</u>	<u>181 353</u>
Likvida medel vid årets slut	607 169	458 095

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	40
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5
-Övriga materiella anläggningstillgångar:	20

Not 2 Nettomsättning

<i>Intäkternas fördelning</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medlemsavgifter	843 792	805 424
Hysesreduktioner självförvaltning	-25 651	-30 145
Hysesintäkter lokaler	139 167	128 700
Övriga intäkter	53 258	38 400
Summa	1 010 566	942 379

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ei	30 684	29 259
Värme	211 298	186 108
VA	40 232	23 597
TV och bredband	22 746	29 787
Trädgårdsskötsel	12 998	20 021
Städning och renhållning	21 009	20 687
Reparationer/underhåll		5 815
Fastighetsskatt/avgifter	53 326	44 966
Fastighetsförsäkring	36 152	33 051
Förbrukningsmaterial	1 494	246
Övriga fastighetskostnader	18 370	
Summa	448 309	393 537

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bankkostnader	1 448	1 410
Redovisningskostnader	26 250	26 250
Övriga externa tjänster		12 581
Föreningsavgifter	4 880	4 800
Summa	32 578	45 041

Not 5 Styrelsearvoden

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar inklusive sociala kostnader	50 999	50 999
Summa	50 999	50 999

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 647 861	8 647 861
	<u>8 647 861</u>	<u>8 647 861</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 404 091	-4 123 326
-Årets avskrivning enligt plan	-280 765	-280 765
	<u>-4 684 856</u>	<u>-4 404 091</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 963 005	4 243 770

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	345 835	345 835
Vid årets slut	<u>345 835</u>	<u>345 835</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-329 572	-324 154
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-5 418	-5 418
Vid årets slut	<u>-334 990</u>	<u>-329 572</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 845	16 263

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	135 942	135 942
Vid årets slut	<u>135 942</u>	<u>135 942</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-132 536	-130 586
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 134	-1 950
Vid årets slut	<u>-133 670</u>	<u>-132 536</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 272	3 406

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring 2024	40 494	36 152
Tele 2 (Comhem) Q1 2024	5 305	8 167
Medlemsavgift Bostadsrätterna 2024	4 880	4 880
	<u>50 679</u>	<u>49 199</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelse- och revisorsarvoden	50 999	50 999
Förutbetalda avgifter/hyror	122 107	106 691
Värme december		28 629
Ersättning självförvaltning	25 650	30 150
Ränta lån	17 800	10 550
	<u>216 556</u>	<u>227 019</u>

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheterna Vasa 7 och Vasa 8 på Kyrkvägen 8 och 10 på Lidingö. Föreningen upplåter 24 bostadslägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt. Bostadsrätt 23 bytte ägare under hösten.

De tre hyreslokalerna har varit uthyrda under hela året. "Bastun" och gamla mangelrummet i 8:an används som lager. "Festlokalen" i 10:an används som keramikverkstad och för kursverksamhet. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse och andra funktionärer

Ordinarie föreningsstämman hölls den 13 maj 2023 efter vårens arbetsdag. Efter den bestod styrelsen av ledamöterna Magnus Mokvist, Mattias Reinholdson och Max Ståhlacke samt ersättarna Karl Mårtenson och Emma Trottein.

Eva Wikland valdes till revisor. Ulrika Dalén har skött bokföringen och Eric Frykfeldt, som tidigare varit medlem i föreningen och styrelsen, har hjälpt styrelsen med rådgivning och liknande.

Styrelsen har hållit två protokollförda sammanträden men framför allt hållit kontakt via mejl.

Nya uppgifter i årsredovisningen

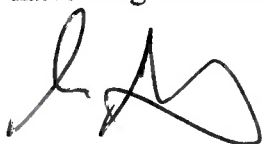
I samband med årsstämman 2022 tog styrelsen beslut om kraftigt ökade amorteringar och en höjning av medlemsavgifterna från hösten det året. Resultatet blev för 2023 ett överskott på 27.448 kronor och att föreningens låneskuld minskade med 240.000 kronor.

Ny lagstiftning gör att årets förvaltningsberättelse innehåller ett par nya punkter, bland annat skuldsättning, sparande och energikostnad per kvadratmeter samt räntekänslighet. (Se sidan 1 i förvaltningsberättelsen!) De ekonomiska nyckeltalen går åt rätt håll, men styrelsen valde att höja avgifterna igen från nyåret 2024.

Andra händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar sköter sedan många år trappstädningen, snöskottningen och en del trädgårdssysslor genom den så kallade självförvaltningen. I år har även all gräsklippning skötts av en medlem. Föreningen arrangerade två arbetsdagar under året.

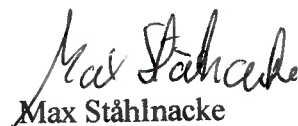
Styrelsen har tillsammans med Eric Frykfeldt och medlemmen Lars Henricsson fortsatt att se över fastigheternas energiförsörjning. Bland annat kom kommunens energirådgivare på besök. Projektet kan sägas ha avslutats vid medlemsmötet den 11 januari 2024. Med nuvarande villkor blir det inga stora besparingar att göra om föreningen skaffar bergvärme, solpaneler eller gemensamt el-abonnemang. Däremot fortsatte styrelsen förberedelserna med att byta el-stigarna till lägenheterna eftersom nätverksägaren Ellevio kräver detta. Bytet gjordes till största delen under april 2024.



Magnus Mokvist



Mattias Reinholdson



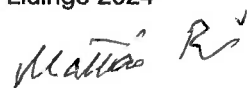
Max Ståhlacke

Not 11 Långfristiga skulder

	Villkorsändringsdag	Antesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
88039-2951883095	2024-01-28	4,822%	2 090 000	2 330 000
88039-2852335849	2024-02-28	5,034%	1 527 382	1 527 382
			3 617 382	3 857 382
Varav kortfristig del			240 000	240 000

Underskrifter

Lidingö 2024-



Mattias Reinholdson



Magnus Mokvist



Max Stålnäcke

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024



Eva Wikland