

Årsredovisning

Brf Vide i Tyresö

769605-5305

Styrelsen för Brf Vide i Tyresö får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen förvärvade år 2000 fastigheten Stättan 4 i Tyresö kommun. Föreningen består av fem lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal för uthyrning. Föreningen har sex medlemmar.

Ingen överlåtelse har skett under verksamhetsåret.

Avgifter

Inför år 2025 gjordes en avgiftshöjning med 15%

Styrelse och revisor

Styrelsen har haft 2 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Styrelsen har följande sammansättning.

Daniel Ohlsson	ledamot
Emma Agnerling	ledamot
Sarah Quensel	ledamot
Karin Tryding	ledamot
Jiji Johansson	ledamot
Anna Ohlsson	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Andreas Blomqvist, Revideum AB.

Fastighetsunderhåll

Inga större reparationer eller underhållsarbeten har gjorts under året.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll skett av fastigheten.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer. Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Hefab Redovisning AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	403	391	344	338
Resultat efter finansiella poster	-50	-27	17	69
Soliditet %	40	40	40	39
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	657	717	1 176	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	8 676	9 374	9 481	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-1,86	58	170	
Räntekänslighet %	17,2	17,4	20,59	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	257	267	244	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	11 304	114 324		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	52	54		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen arbetar med att åtgärda den negativa resultatutvecklingen. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 701 750	76 000	-211 694	-26 615	2 539 441
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-26 615	26 615	0
Förändring av yttre fond		19 000	-19 000		0
Årets resultat				-49 773	-49 773
Belopp vid årets utgång	2 701 750	95 000	-257 309	-49 773	2 489 668

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-257 308
Årets resultat	-49 773
<i>Summa</i>	<i>-307 081</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	19 000
Balanseras i ny räkning	-326 081
<i>Summa</i>	<i>-307 081</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Avgifter		209 604	209 604
Hysesintäkter		193 116	181 296
Summa rörelseintäkter		402 720	390 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-269 287	-265 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-49 000	-49 000
Summa rörelsekostnader		-318 287	-314 709
Rörelseresultat		84 433	76 191
Finansiella poster			
Räntekostnader		-134 206	-102 806
Summa finansiella poster		-134 206	-102 806
Resultat efter finansiella poster		-49 773	-26 615
Resultat före skatt		-49 773	-26 615
Årets resultat		-49 773	-26 615

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 799 000	5 835 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	111 550	124 550
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 910 550</i>	<i>5 959 550</i>
Summa anläggningstillgångar		5 910 550	5 959 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		383	171
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>383</i>	<i>171</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		290 785	352 704
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>290 785</i>	<i>352 704</i>
Summa omsättningstillgångar		291 168	352 875
SUMMA TILLGÅNGAR		6 201 718	6 312 425

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 701 750	2 701 750
Fond för yttre underhåll		95 000	76 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>2 796 750</i>	<i>2 777 750</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-257 308	-211 694
Årets resultat		-49 773	-26 615
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-307 081</i>	<i>-238 309</i>
Summa eget kapital		2 489 669	2 539 441
Långfristiga skulder			
	7		
Skulder till kreditinstitut		1 268 280	1 686 255
Summa långfristiga skulder		1 268 280	1 686 255
Kortfristiga skulder			
	7		
Kortfristig del av långfristiga skulder		2 337 641	1 961 307
Förskott på hyror/avgifter		31 943	33 560
Leverantörsskulder		5 331	36 104
Skatteskulder		36 830	36 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 024	19 628
Summa kortfristiga skulder		2 443 769	2 086 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 201 718	6 312 425

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	84 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	49 000
Räntekostnader	-134 206
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-773</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 829
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-17 677

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 279
---	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-41 641
-------------------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 641
--	----------------

Årets kassaflöde	-61 920
-------------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	352 704
Likvida medel vid årets slut	290 784

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Not 2	Nettoomsättning	2024-12-31	2023-12-31
	Avgifter	-209 604	-209 604
	Hyror	-193 116	-181 296
	Summa	-402 720	-390 900

Vad som ingår i årsavgiften framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	El gemensam	56 610	63 423
	Vatten och avlopp	50 143	40 453
	Rep och underhåll fastighet	39 164	40 361
	Fastighetsskatt/avgift	18 765	19 025
	Fastighetsförsäkringspremier	22 101	19 825
	Revisionsarvoden	21 295	9 481
	Redovisningstjänster	21 753	19 248
	Snöröjning/trädgårdsarbeten	39 456	53 893
		269 287	265 709

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde på fastighetens avskrivningsenheter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,5-5%	Antal år: 20-100 år
Inventarier	5-10%	Antal år: 10-20 år

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 122 847	5 122 847
	Utgående anskaffningsvärden	5 122 847	5 122 847
	Ingående avskrivningar	-649 847	-613 847
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-36 000	-36 000
	Utgående avskrivningar	-685 847	-649 847
	Anskaffningsvärde mark	1 362 000	1 362 000
	Utgående anskaffningsvärde	1 362 000	1 362 000
	Redovisat värde	5 799 000	5 835 000
	Byggnader och mark	6 354 000	6 354 000

Boyttan utgör 313 kvm. Lokalytan utgör 97kvm. Byggår 1939.

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	210 650	210 650
	Utgående anskaffningsvärden	210 650	210 650
	Ingående avskrivningar	-86 100	-73 100
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-13 000	-13 000
	Utgående avskrivningar	-99 100	-86 100
	Redovisat värde	111 550	124 550

Not 7	Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetslån, 1,75% ränta, förfaller 2025-01-30	-390 519	-394 373
	Fastighetslån, 4,45% ränta, förfaller 2025-01-30	-778 640	-786 934
	Fastighetslån, 5,48% ränta, förfaller 2025-10-30	-383 453	-387 917
	Fastighetslån, 3,83% ränta, förfaller 2026-01-30	-894 401	-904 537
	Fastighetslån, 4,65% ränta, förfaller 2025-01-13	-75 000	-75 000
	Fastighetslån, 4,65% ränta, förfaller 2025-01-17	-150 000	-150 000
	Fastighetslån, 4,09% ränta, förfaller 2026-01-30	-388 908	-393 801
	Fastighetslån, 4,40% ränta, förfaller 2025-02-19	-100 000	-100 000
	Fastighetslån, 4,22% ränta, förfaller 2025-06-01	-445 000	-455 000
		-3 605 921	-3 647 562

Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar, Stadshypotek	4 250 000	4 250 000
	Summa ställda säkerheter	4 250 000	4 250 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm, per

Daniel Ohlsson

Emma Agnerling

Karin Tryding

Jiji Johansson

Sarah Quensel

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Blomqvist
Revisor