



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viby Liljekonvalj

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 14

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-17 hos bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Håbo.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Viby 3:153	2023	Håbo
Viby 3:154	2023	Håbo
Viby 3:155	2023	Håbo
Viby 3:156	2023	Håbo
Viby 3:157	2023	Håbo
Viby 3:158	2023	Håbo
Viby 3:159	2023	Håbo
Viby 3:160	2023	Håbo
Viby 3:161	2023	Håbo

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 502 kvm.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Kraft	Ordförande
Thomas Lindström	Styrelseledamot
Anders Kling	Styrelseledamot
Christoffer Wiregren	Styrelseledamot
Cristoffer Lundberg	Suppleant
Linus Gybrand Turesson	Suppleant

Valberedning

Jennifer Nordström
Alexander Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Daniel Brf
Modig Revisorerna

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Planerade underhåll

- 2068 ● Målning av fasad och carport
- 2058 ● Målning av fasad och carport
- 2048 ● Byte av stuprör
Målning fasad och carport
- 2038 ● Målning fasad och carport
- 2028 ● Målning av fasad och carport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändring av lånevillkor:

Två lån flyttades från Handelsbanken till SBAB och bands i tre år med start 2023-09-01. Den totala summan som flyttades till SBAB var 11 836 192 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 23,20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 574 944	1 294 513	1 268 971	1 235 855
Resultat efter fin. poster	-1 376 583	-1 049 488	-962 807	-1 110 947
Soliditet (%)	61	62	62	62
Yttre fond	830 046	624 646	374 246	123 841
Taxeringsvärde	41 416 000	41 416 000	41 416 000	23 431 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	627	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 818	11 963	12 145	36 972
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 818	11 963	12 145	36 972
Sparande per kvm totalyta, kr	47	178	213	459
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	43	36	202
Energikostnad per kvm totalyta, kr	58	43	36	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	-	-	-
Räntekänslighet (%)	18,85	-	-	-

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 vatten (totalt 69 931 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Avskrivningar i enlighet med ekonomisk plan resulterar planerad förlust.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	54 295 000	-	-	54 295 000
Fond, yttre underhåll	624 646	-	205 400	830 046
Balanserat resultat	-4 661 879	-1 049 488	-205 400	-5 916 767
Årets resultat	-1 049 488	1 049 488	-1 376 583	-1 376 583
Eget kapital	49 208 279	0	-1 376 583	47 831 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 711 367
Årets resultat	-1 376 583
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 400
Totalt	-7 293 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 293 350

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 574 944	1 294 513
Övriga rörelseintäkter	3	0	180
Summa rörelseintäkter		1 574 944	1 294 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-185 661	-152 173
Övriga externa kostnader	6	-163 118	-84 459
Personalkostnader	7	-9 576	-18 740
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 495 008	-1 495 007
Summa rörelsekostnader		-1 853 363	-1 750 379
RÖRELSERESULTAT		-278 419	-455 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 300	1 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 104 464	-595 308
Summa finansiella poster		-1 098 164	-593 802
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 376 583	-1 049 488
ÅRETS RESULTAT		-1 376 583	-1 049 488

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	77 398 560	78 893 568
Summa materiella anläggningstillgångar		77 398 560	78 893 568
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
77 398 560			
78 893 568			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 734	0
Övriga fordringar	10	532 353	700 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10 938	6 912
Summa kortfristiga fordringar		568 025	707 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
568 025			
707 362			
SUMMA TILLGÅNGAR			
77 966 585			
79 600 930			

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 295 000	54 295 000
Fond för yttre underhåll		830 046	624 646
Summa bundet eget kapital		55 125 046	54 919 646
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 916 767	-4 661 879
Årets resultat		-1 376 583	-1 049 488
Summa ansamlad förlust		-7 293 350	-5 711 367
SUMMA EGET KAPITAL		47 831 696	49 208 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	29 319 632	17 721 950
Summa långfristiga skulder		29 319 632	17 721 950
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	248 668	12 208 468
Leverantörsskulder		187 643	285 942
Övriga kortfristiga skulder		0	3 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	378 946	172 553
Summa kortfristiga skulder		815 257	12 670 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 966 585	79 600 930

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-278 419	-455 686
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 495 008	1 495 007
	1 216 589	1 039 321
Erhållen ränta	6 300	1 506
Erlagd ränta	-911 514	-592 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	311 375	448 785
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 988	36 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 594	274 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193 793	759 489
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 000	0
Amortering av lån	-367 118	-455 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-362 118	-455 252
ÅRETS KASSAFLÖDE	-168 325	304 237
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	700 504	396 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	532 179	700 504

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viby Liljekonvalj har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 - 6,67 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 442 232	1 170 705
Vatten	65 465	85 527
Vatten, moms	69 931	30 689
Varmvatten, moms	-9 129	0
Vattenintäkter avräkning	0	-1 330
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	3 108	8 926
Överlåtelseavgift	3 276	0
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	1 574 944	1 294 513

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	180
Summa	0	180

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	145 935	107 787
Summa	145 935	107 787

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 726	44 386
Summa	39 726	44 386

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 317	3 665
Revisionsarvoden extern revisor	0	22 500
Fritids och trivselkostnader	400	1 628
Föreningskostnader	1 271	850
Förvaltningsarvode enl avtal	45 666	44 381
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 836	0
Administration	4 658	11 435
Konsultkostnader	103 295	0
Summa	163 118	84 459

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

Föreningen har inga anställda

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 102 674	595 159
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 630	137
Övriga räntekostnader	160	12
Summa	1 104 464	595 308

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 200 375	86 200 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 200 375	86 200 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 306 807	-5 811 801
Årets avskrivning	-1 495 008	-1 495 007
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 801 815	-7 306 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 398 560	78 893 568
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 642 539</i>	<i>15 642 539</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 299 000	30 299 000
Taxeringsvärde mark	11 117 000	11 117 000
Summa	41 416 000	41 416 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	174	-54
Klientmedel	0	698 998
Transaktionskonto	126 881	0
Borgo räntekonto	405 298	1 506
Summa	532 353	700 450

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	10 938	6 912
Summa	10 938	6 912

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-09-15	4,26 %	1 920 000	1 930 000
SBAB	2026-09-15	4,34 %	9 916 192	9 963 450
Handelsbanken	2026-06-01	1,39 %	7 945 800	8 047 800
Handelsbanken	2025-06-01	3,58 %	9 803 808	9 989 168
Summa			29 568 300	29 930 418
Varav kortfristig del			248 668	12 208 468

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 342 460 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	20 000
Uppl kostn räntor	198 834	5 884
Uppl kostnad arvoden	10 938	14 190
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 437	4 458
Förutbet hyror/avgifter	145 737	128 021
Summa	378 946	172 553

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 500 000	31 500 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning: Ett beslut att höja avgiften på 10% togs 2023-09-21. Höjningen träder i kraft 2024-01-01

Underskrifter

_____ - ____ - ____

Ort och datum

Fredrik Kraft
Ordförande

Anders Kling
Styrelseledamot

Christoffer Wiregren
Styrelseledamot

Thomas Lindström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Daniel Modig
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 18:18

SENT BY OWNER:

Brf Revisorerna · 31.05.2024 15:35

DOCUMENT ID:

ryeUzMUDVC

ENVELOPE ID:

Hk8Mflw4A-ryeUzMUDVC

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Viby Liljekonvalj 2023.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
THOMAS LINDSTRÖM thomas.lindstrom@outlook.com	Signed Authenticated	31.05.2024 15:36 31.05.2024 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/16) IP: 185.242.208.30
Johan Fredrik Kraft johanfredriksandgren@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 15:56 31.05.2024 15:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/28) IP: 83.185.43.48
CHRISTOFFER WIREGREN Wiregren.Christoffer@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 16:18 31.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/09) IP: 94.191.137.70
ANDERS KLING ankli@hotmail.se	Signed Authenticated	31.05.2024 17:08 31.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/22) IP: 77.244.15.80
DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	Signed Authenticated	31.05.2024 18:18 31.05.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/13) IP: 94.255.242.194

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed