

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Bidrottningen Vistaberg

769629-8319



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bidrottningen Vistaberg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 akta eller oakta 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 villkorsandra dem.

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Foreningen har till andamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i foreningens hus upplåta bostadsrättslagenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsforeningen registrerades 2015-03-30. Foreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Foreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsforening.

Fastigheten

Foreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Forvärv	Kommun
Bodlaren 1	2016	Huddinge

Marken innehas med aganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Vardeåret är 2016

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 690 kvm

Styrelsens sammansättning

Shadi Domat	Ordförande
Erik Olof Nicklas Edstrand	Styrelseledamot
Jonas Söderstrand	Styrelseledamot

Valberedning

Emil Doychinov

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamoterna

Revisorer

Stefan Mellberg	Internrevisor
Emil Doychinov	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstamma hölls 2023-11-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammantraden.

Teknisk status

Foreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Nabo Group AB

Övrig verksamhetsinformation

Foreningen har inhandlat en stege av modell 8 meter för lattare lagning av hangrännor som utfördes av medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Foreningen har ökade kostnader för lån till Swedbank och sophämtning till SRV. Årsstämman måste se över eventuell avgiftshöjning.

Förändringar i avtal

Foreningen har tecknat avtal med Telia öppen fiber som tidigare var skrivet på C4-Hus. Ingen kostnad för foreningen.

Övriga uppgifter

Christoffer Nordin flyttade sommaren 2024, så styrelsen minskade från 4st ledamöter till 3st ledamöter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i foreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	946 260	863 124	830 320	828 820	823 175
Resultat efter fin poster	-807 556	-671 578	-280 051	-278 060	-322 014
Soliditet (%)	75	75	75	75	75
Yttre fond	75 337	41 875	41 875	50 000	50 000
Taxeringsvarde	33 462 000	33 462 000	33 462 000	33 462 000	29 393 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	552	503	484	484	484
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	95,9	96,0	97,7	99,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 054	10 181	10 309	10 428	10 538
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 054	10 181	10 309	10 428	10 538
Sparande per kvm totalyta, kr	-60	-	252	243	190
Energikostnad per kvm totalyta, kr	72	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldranta (%)	4,48	2,93	1,25	1,34	1,47
Rantekänslighet (%)	18,20	20,24	21,29	21,54	21,76

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 bedoma 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 skuldrantan 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

Brf Bidrottningen har haft bra siffror sedan 2017 när foreningen lammades över från bygget. Istället för att genomföra kraftiga höjningar av avgiften 2023 så tog foreningen från bufferten som byggts upp under senaste åren.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	53 380 000	-	-	53 380 000
Fond, yttre underhåll	41 875	-	33 462	75 337
Direkt kapitaltillskott	373 216	-	-	373 216
Balanserat resultat	-787 600	-671 578	-33 462	-1 492 640
Årets resultat	-671 578	671 578	-807 556	-807 556
Eget kapital	52 335 913	0	-807 556	51 528 357

Resultatdisposition

Till foreningsstämman's förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 492 640
Årets resultat	-807 556
Totalt	-2 300 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	33 462
Balanseras i ny rakning	-2 333 658
	-2 300 196

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	946 260	863 124
Övriga rörelseintäkter	3	22 558	22 873
Summa rörelseintäkter		968 818	885 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-221 005	-296 981
Ovriga externa kostnader	8	-85 077	-42 318
Personalkostnader	9	-5 251	-5 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 332	-706 332
Summa rörelsekostnader		-1 017 665	-1 051 515
RÖRELSERESULTAT		-48 847	-165 518
Finansiella poster			
Ranteintäkter och liknande resultatposter		6 526	1 248
Rantekostnader och liknande resultatposter	10	-765 234	-507 308
Summa finansiella poster		-758 708	-506 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-807 556	-671 578
ÅRETS RESULTAT		-807 556	-671 578

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	67 948 212	68 628 624
Markanläggningar	12	390 960	416 880
Summa materiella anläggningstillgångar		68 339 172	69 045 504
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 339 172	69 045 504
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 125	18 484
Ovriga fordringar	13	176	172
Forutbetalda kostnader och upplupna intakter	14	56 559	51 145
Summa kortfristiga fordringar		62 860	69 801
Kassa och bank			
Kassa och bank		242 811	537 964
Summa kassa och bank		242 811	537 964
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		305 671	607 764
SUMMA TILLGÅNGAR		68 644 843	69 653 268

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 753 216	53 753 216
Fond för yttre underhåll		75 337	41 875
Summa bundet eget kapital		53 828 553	53 795 091
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 492 640	-787 600
Årets resultat		-807 556	-671 578
Summa ansamlad förlust		-2 300 196	-1 459 178
SUMMA EGET KAPITAL		51 528 357	52 335 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 542 200	6 582 200
Summa långfristiga skulder		6 542 200	6 582 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 448 587	10 624 263
Leverantörsskulder		18 235	7 969
Ovriga kortfristiga skulder		-189	-160
Upplupna kostnader och förutbetalda intakter	16	107 653	103 084
Summa kortfristiga skulder		10 574 286	10 735 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 644 843	69 653 268

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-48 847	-165 518
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	706 332	706 332
	657 485	540 814
Erhållen ränta	6 526	1 248
Erlagd ränta	-765 349	-507 308
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-101 339	34 754
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 941	-19 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 921	-2 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-79 477	12 989
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-215 676	-215 676
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-215 676	-215 676
ÅRETS KASSAFLÖDE	-295 153	-202 687
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	537 964	740 651
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	242 811	537 964

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

Intakter 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 bedomda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedomd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 4 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 provning 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.

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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostader	857 220	792 220
Hysesintakter, p-platser	6 000	6 444
Hysesintakter, lokaler	6 600	6 600
Vatten	76 440	57 720
Ovriga intakter	0	140
Summa	946 260	863 124

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Ores- och kronutjamning	-2	1
Elprisstod	0	762
Övriga rörelseintakter	22 560	22 110
Summa	22 558	22 873

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Besiktning och service	7 541	10 000
Trädgårdsarbete	0	1 256
Summa	7 541	11 256

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	0	5 906
Försäkringsärende/vattenskada	11 359	0
Summa	11 359	5 906

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	8 274	9 945
Vatten	113 930	199 534
Sophamtning	34 294	30 632
Summa	156 498	240 111

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	45 607	39 708
Summa	45 607	39 708

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	3 885	0
Ovriga förvaltningskostnader	15 217	13 282
Revisionsarvoden	31 250	0
Ekonomisk förvaltning	24 374	23 606
Bankkostnader	3 038	3 027
Tillsynsavgifter Myndigheter	7 313	2 403
Summa	85 077	42 318

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	3 996	3 996
Sociala avgifter	1 255	1 888
Summa	5 251	5 884

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Rantekostnader avseende skulder till kreditinstitut	765 234	507 308
Summa	765 234	507 308

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 954 758	71 954 758
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 954 758	71 954 758
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 326 134	-2 645 722
Årets avskrivning	-680 412	-680 412
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 006 546	-3 326 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 948 212	68 628 624
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 520 000</i>	<i>27 520 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 737 000	22 737 000
Taxeringsvärde mark	10 725 000	10 725 000
Summa	33 462 000	33 462 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	518 400	518 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	518 400	518 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-101 520	-75 600
Årets avskrivning	-25 920	-25 920
Utgående ackumulerad avskrivning	-127 440	-101 520
Utgående restvärde enligt plan	390 960	416 880

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	176	172
Summa	176	172

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intakter	2 136	1 925
Försäkringspremier	44 300	39 377
Forvaltning	10 123	9 843
Summa	56 559	51 145

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Swedbank	2024-09-28	4,21 %	4 611 387	4 787 063
Swedbank	2024-09-28	4,21 %	5 797 200	5 797 200
Swedbank	2026-02-25	4,31 %	6 582 200	6 622 200
Summa			16 990 787	17 206 463
Varav kortfristig del			10 448 587	10 624 263

Om fem år beraknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 912 407 kr.

Enligt foreningens 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 rakenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-06-30	2023-06-30
Ovriga upplupna kostnader och förutbetalda intakter	122	122
El	562	510
Vatten	20 902	16 270
Utgiftsräntor	4 732	4 847
Förutbetalda avgifter/hyror	81 335	81 335
Summa	107 653	103 084

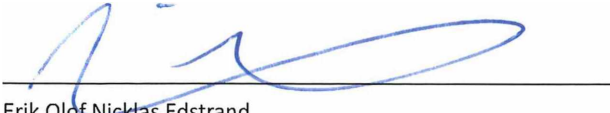
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000

Underskrifter

Huddinge 2024-10-09

Ort och datum



Erik Olof Nicklas Edstrand
Styrelseledamot

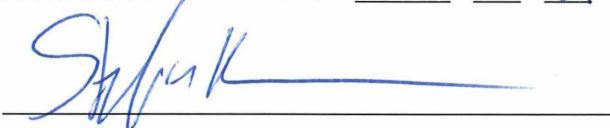


Jonas Söderstrand
Styrelseledamot



Shadi Domat
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-09



Stefan Mellberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Vid granskning av Brf Bidrottningen Vistaberg org.nr 769629-8319 räkenskaper för tiden 2023-07-01 - 2024-06-30 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bank har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt oss inte anledning till anmärkning. Därför föreslår vi årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Notering som överlämnats till styrelsen är följande; Saknas tydligt protokoll för när antalet ledamöter i styrelsen minskades från 4st ledamöter till 3st ledamöter.

Huddinge 2024-10-09



Stefan Mellberg
Internrevisor