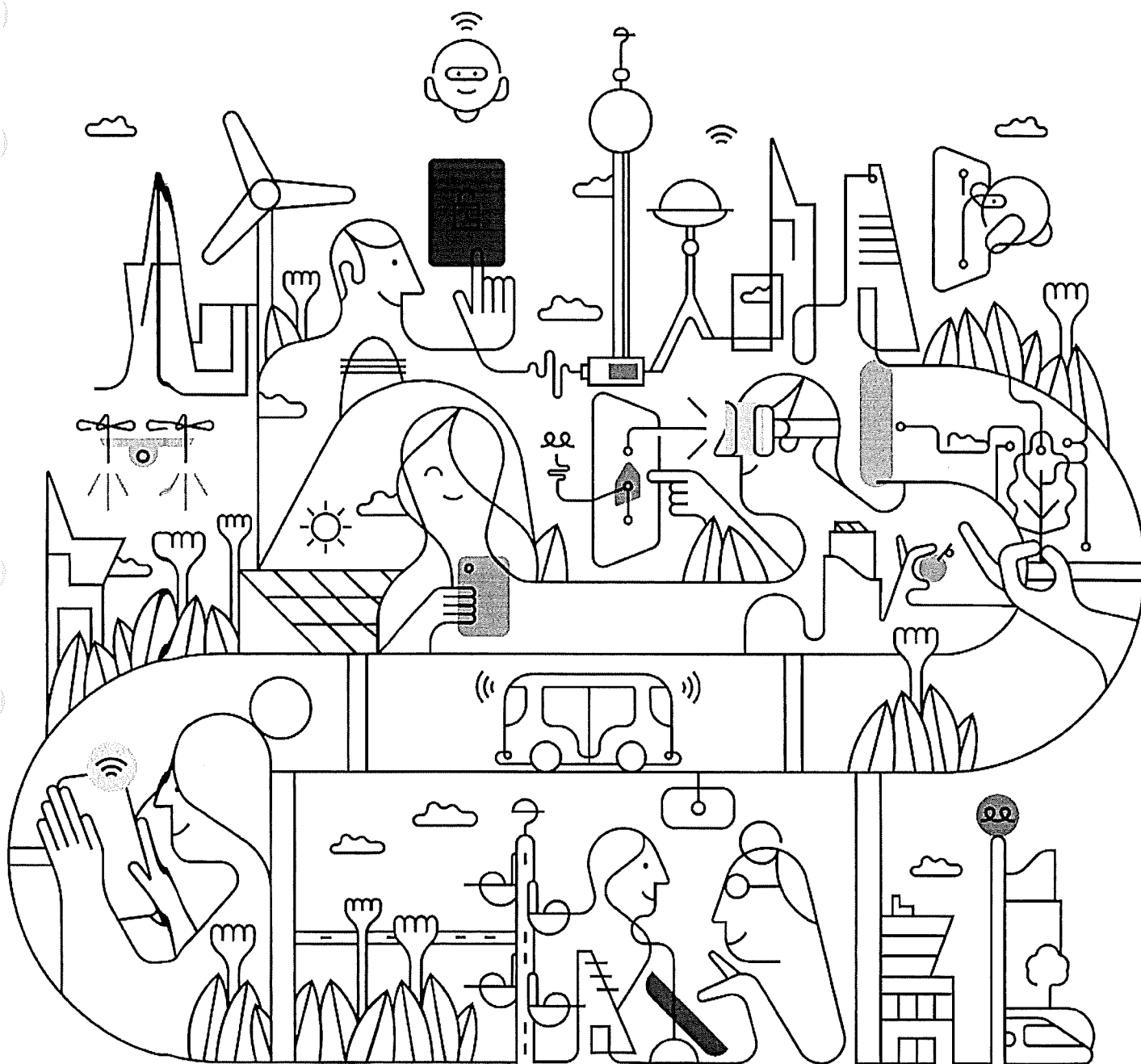




2023

Årsredovisning

Brf Vilsten



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vilsten

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
Förändringar i eget kapital	s. 4
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 Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖREGRUND 76:3	1960	Östhammar

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 114 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 2230 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marianne Beatrice Engberg	Ordförande
Johnas Sjölander	Styrelseledamot
Mervi Marianne Söderqvist	Styrelseledamot
Rolf Pettersson	Styrelseledamot
Markus Jansson	Suppleant
Carl Gustaf Bo Jansson	Suppleant

Valberedning

Kristina Hermansson
Ing-Marie Rudolphsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Birgitta Sandell	Revisor
Britt-Marie Mikic	Revisor
Ingmari Margareta Rahm	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022 • Renspolning och syreavdrivning av värmesystem
Installation av syreavdrivningsutrustning och partikelfångare i värmesystemet
- 2022 • Asbestsanering av rör inför stamventilsbytet
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och termostater i värmesystemet.

Planerade underhåll

- 2024 • Byte av Bergvärmepumpsanläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
TV-abonnemang via fiber	Telia
Trappstädning	Söderöns hem och trädgård AB
El	Vattenfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Rörfel i en av stammarna på Skolgatan åtgärdades under sommaren 2023.

Föreningen har mottagit elstöd från skatteverket på ca 66 000 kronor.

Föreningen har i oktober 2023 betalat ett av fastighetens lån på 481 587 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	1 221 021	1 199 089	1 198 396
Resultat efter fin. poster	256 650	-316 514	212 910	376 064
Soliditet, %	32	27	29	26
Yttre fond	50 000	300 000	250 000	200 000
Taxeringsvärde	15 080 000	15 080 000	11 832 000	11 832 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	553	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	90,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 630	2 918	2 979	3 360
Skuldsättning per kvm	2 493	2 766	2 824	3 186
Sparande per kvm	201	192	187	258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	131	98	104	79
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-	8
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	35	35	34
Energikostnad per kvm	176	133	139	121
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,28	-	-
Räntekänslighet	4,76	-	-	-

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 definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	174 715	-	-	174 715
Upplåtelseavgifter	730 000	-	-	730 000
Fond, yttre underhåll	300 000	-300 000	50 000	50 000
Balanserat resultat	1 498 326	-316 514	250 000	1 431 812
Årets resultat	-316 514	316 514	256 650	256 650
Eget kapital	2 386 527	0	256 650	2 643 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 481 812
Årets resultat	256 650
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	1 688 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	1 688 462

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	1 219 913	1 221 021
Övriga rörelseintäkter	3	66 856	1
Summa rörelseintäkter		1 286 769	1 221 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-664 200	-1 162 074
Övriga externa kostnader	9	-55 319	-51 945
Personalkostnader	10	-48 044	-51 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 668	-196 687
Summa rörelsekostnader		-958 231	-1 462 295
RÖRELSERESULTAT		328 538	-241 273
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 083	4 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-87 971	-79 918
Summa finansiella poster		-71 888	-75 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 650	-316 514
ÅRETS RESULTAT		256 650	-316 514

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 326 769	7 498 957
Maskiner och inventarier	13	26 675	45 155
Summa materiella anläggningstillgångar		7 353 445	7 544 113
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 393 345	7 584 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 391	1 620
Övriga fordringar	15	963 126	1 106 920
Summa kortfristiga fordringar		973 517	1 108 540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		973 517	1 108 540
SUMMA TILLGÅNGAR		8 366 861	8 692 553

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 715	904 715
Fond för yttre underhåll		50 000	300 000
Summa bundet eget kapital		954 715	1 204 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 431 812	1 498 326
Årets resultat		256 650	-316 514
Summa fritt eget kapital		1 688 462	1 181 812
SUMMA EGET KAPITAL		2 643 177	2 386 527
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 338 008	5 560 008
Summa långfristiga skulder		2 338 008	5 560 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 222 000	608 510
Leverantörsskulder		43 428	869
Skatteskulder		13 620	8 574
Övriga kortfristiga skulder		0	20 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	106 628	107 652
Summa kortfristiga skulder		3 385 676	746 018
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 366 861	8 692 553

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 538	-241 273
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	190 668	196 687
	519 206	-44 586
Erhållen ränta	16 083	4 677
Erlagd ränta	-88 095	-81 155
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 194	-121 064
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 995	-5 149
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 292	-37 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	459 491	-163 423
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-608 510	-129 394
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-608 510	-129 394
ÅRETS KASSAFLÖDE	-149 019	-292 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 101 812	1 394 629
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	952 794	1 101 812

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilsten 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 bredband, kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	3,33 %
Byggnad	0,92 - 2 %
Fastighetsförbättringar	1,67 %

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

Fördringar 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 anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 168 248	1 168 208
Hysesintäkter lokaler	1 400	19 032
Hysesintäkter garage	35 256	25 650
Hysesintäkter p-plats	10 025	4 500
Pantsättningsavgift	1 050	3 623
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämnning	-5	9
Summa	1 219 913	1 221 021

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	66 856	0
Övriga intäkter	0	1
Summa	66 856	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	65 053	46 819
Sotning	1 466	678
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 250	0
Gårdkostnader	2 007	2 885
Gemensamma utrymmen	0	350
Snöröjning/sandning	4 594	2 385
Serviceavtal	11 490	0
Förbrukningsmaterial	0	3 343
Summa	95 860	56 460

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
VVS	3 025	84 457
Värmeanläggning/undercentral	28 977	9 838
Fasader	0	27 500
Fönster	3 846	0
Balkonger/altaner	0	231
Summa	35 848	122 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
VVS	0	468 300
Värmeanläggning	0	78 750
Summa	0	547 050

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	291 799	218 211
Olja	33 907	0
Vatten	65 867	77 823
Sophämtning/renhållning	25 169	23 741
Summa	416 742	319 775

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 880	43 893
Kabel-TV	12 744	6 372
Bredband	12 744	19 116
Fastighetsskatt	47 382	47 382
Summa	115 750	116 763

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	626
Inkassokostnader	0	1 021
Fritids och trivselkostnader	2 270	0
Förvaltningsarvode enl avtal	44 324	43 075
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Administration	1 895	7 223
Summa	55 319	51 945

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	31 398	30 000
Löner till kollektivanst	8 100	0
Revisionsarvode arvoderad	0	2 100
Övriga arvoden	0	10 550
Arbetsgivaravgifter	8 546	8 938
Summa	48 044	51 588

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	87 971	79 916
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	87 971	79 918

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 996 894	11 996 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 996 894	11 996 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 497 937	-4 325 749
Årets avskrivning	-172 188	-172 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 670 125	-4 497 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 326 769	7 498 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 400</i>	<i>75 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 792 000	11 792 000
Taxeringsvärde mark	3 288 000	3 288 000
Summa	15 080 000	15 080 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	484 590	484 590
Utgående anskaffningsvärde	484 590	484 590
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-439 435	-414 935
Avskrivningar	-18 480	-24 500
Utgående avskrivning	-457 915	-439 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 675	45 155

NOT 14, LÅNG FRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	39 900	39 900
Summa	39 900	39 900

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 332	5 108
Klientmedel	0	133 153
Transaktionskonto	118 889	0
Borgo räntekonto	833 905	968 659
Summa	963 126	1 106 920

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	Löst	0 %	0	486 766
Handelsbanken	2025-10-30	0,36 %	2 338 008	2 387 752
Handelsbanken	2024-07-30	1,14 %	3 222 000	3 294 000
Summa			5 560 008	6 168 518
Varav kortfristig del			3 222 000	608 510

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 041 288 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	5 711	5 835
Förutbet hyror/avgifter	100 917	101 817
Summa	106 628	107 652

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 839 000	7 839 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut har tagits att byta ut bergvärmepumpsanläggning.

Underskrifter

Öregmund _____, 2024-05-15

Ort och datum

Jonas Sjölander

Jonas Sjölander
Styrelseleda mot

Beatrice Engberg

Marianne Beatrice Engberg
Ordförande

Mervi Maria Söderqvist

Mervi Maria Söderqvist
Styrelseleda mot

Rolf Pettersson

Rolf Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-09

Birgitta Sandell

Birgitta Sandell
Revisor

Britt-Marie Mikic

Britt-Marie Mikic
Revisor

Ingmarie Rahm

Ingmarie Margareta Rahm
Revisor

