

Årsredovisning 2023

Brf Vidarstigen

769638-0620



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vidarstigen

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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 om negativt resultat	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 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 Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-26 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
VIDAR 14	-	HUDDINGE

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 689 kvm. Byggnadernas totalyta är 686 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linn Mai Thi Wilhelmson	Ordförande
Hanna Viktorsson	Styrelseledamot
Richard Blomström	Styrelseledamot
Svante Lindgren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Henrik Nordzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltare	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har nu låst vår ränta i tre år på hälften av våra lån som tidigare varit rörlig, och därmed gått från ~5,17% ränta ner till 3,36% samt sänkt avgiften på el och värme från tidigare höjning på grund av höga elkostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 29%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	796	603	119	-
Resultat efter fin. poster	-153	-102	17	-
Soliditet (%)	80	80	80	-
Yttre fond	22	-	-	-
Taxeringsvärde	22 400	22 400	6 964	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 138	838	168	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	88,5	95,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 318	12 386	12 500	-
Skuldsättning per kvm totalyta	12 372	12 386	12 500	-
Sparande per kvm totalyta	313	82	25	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	230	273	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	34	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	17	54	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	247	360	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,96	-	-
Räntekänslighet (%)	10,83	14,77	74,59	-

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.

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.

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	30 380	-	-	30 380
Upplåtelseavgifter	7 630	-	-	7 630
Fond, yttre underhåll	0	-	22	22
Balanserat resultat	17	-102	-22	-108
Årets resultat	-102	102	-153	-153
Eget kapital	37 925	0	-153	37 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-108
Årets resultat	-153
Totalt	-261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	22
Att från yttre fond i anspråk ta	-22
Balanseras i ny räkning	-261
	-261

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	796	603
Övriga rörelseintäkter	3	33	49
Summa rörelseintäkter		829	652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-343	-381
Övriga externa kostnader	9	-54	-47
Personalkostnader	10	-16	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317	-159
Summa rörelsekostnader		-731	-587
RÖRELSERESULTAT		98	66
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-251	-168
Summa finansiella poster		-251	-168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153	-102
ÅRETS RESULTAT		-153	-102

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	46 099	46 416
Pågående projekt		0	30
Summa materiella anläggningstillgångar		46 099	46 446
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 099	46 446
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		627	628
Övriga fordringar	13	233	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	31	31
Summa kortfristiga fordringar		890	822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		890	822
SUMMA TILLGÅNGAR		46 989	47 269

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 010	38 010
Summa bundet eget kapital		38 010	38 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-108	17
Årets resultat		-153	-102
Summa fritt eget kapital		-261	-85
SUMMA EGET KAPITAL		37 749	37 925
Avsättningar			
Avsättningar		22	0
Summa avsättningar		22	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 178	4 270
Övriga långfristiga skulder		627	627
Summa långfristiga skulder		4 804	4 897
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 310	4 264
Leverantörsskulder		6	8
Skatteskulder		0	9
Övriga kortfristiga skulder		9	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	89	158
Summa kortfristiga skulder		4 414	4 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 989	47 269

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	164	262
Resultat efter finansiella poster	-153	-102
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	317	159
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	164	56
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9	1 461
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-80	-442
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	76	1 075
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	30	-1 722
Kassaflöde från investeringar	30	-1 722
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-47	548
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-47	548
ÅRETS KASSAFLÖDE	59	-98
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	223	164

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vidarstigen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el.

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 %

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 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	2022
Årsavgifter, bostäder	640	496
Hysesintäkter, p-platser	12	25
El	144	82
Övriga intäkter	0	0
Summa	796	603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	33	0
Övriga intäkter	0	49
Summa	33	49

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11	16
Städning	0	26
Besiktning och service	33	0
Trädgårdsarbete	9	9
Summa	53	52

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	8	21
Summa	8	21

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder VVS	2	0
Värme	18	0
Gård/markytor	30	0
Summa	51	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	158	188
Uppvärmning	0	23
Vatten	11	37
Sophämtning	33	47
Summa	202	295

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	18	12
Bredband	2	1
Fastighetsskatt	9	0
Summa	29	13

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	23	17
Juridiska kostnader	1	0
Ekonomisk förvaltning	30	30
Summa	54	47

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	12	0
Sociala avgifter	4	0
Summa	16	0

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	251	168
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	251	168

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 575	14 842
Årets inköp	0	31 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 575	46 575
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-159	0
Årets avskrivning	-317	-159
Utgående ackumulerad avskrivning	-476	-159
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 099	46 416
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 842</i>	<i>14 842</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000	17 000
Taxeringsvärde mark	5 400	5 400
Summa	22 400	22 400

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6	0
Övriga fordringar	4	0
Nabo Klientmedelskonto	177	164
Borgo	46	0
Summa	233	164

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6
Fastighetsskötsel	0	4
Försäkringspremier	15	13
Bredband	0	0
Förvaltning	8	7
Summa	31	31

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-12-28	3,36 %	4 221	4 264
SEB	2024-12-28	1,34 %	4 267	4 270
Summa			8 487	8 534
Varav kortfristig del			4 310	4 264

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 272 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	18	76
Utgiftsräntor	2	2
Vatten	6	7
Förutbetalda avgifter/hyror	63	73
Summa	89	158

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 613	8 613


NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtal hos Svanströms El & VVS AB som fastighetsförvaltare har erhållits och uppsägning av fastighetsförvaltning hos Nabo. 6% avgifts höjning för samtliga medlemmar

Underskrifter

Huddinge, 2024 - 04 - 10

Ort och datum



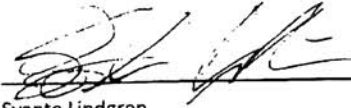
Linn Mai Thi Wilhelmson
Ordförande



Hanna Viktorsson
Styrelseledamot

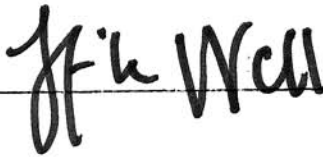


Richard Blomström
Styrelseledamot



Svante Lindgren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 10



Henrik Nordzell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Vidarstigen, 769638-0620

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vidarstigen, organisationsnummer 769638-0620, för år 20230101-20231231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Syftet med revisionen är att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag rekommenderar därmed årsstämman att fastställa resultat- och balansräkningen, samt disposition av årets resultat.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm, 2024-04-10

Henrik Nordzell

