

Årsredovisning 2024

Brf Viby Lupin

769637-8251



Välkommen till årsredovisningen för Brf Viby Lupin

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 sitt säte i Håbo kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 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
Viby 3:162-168	2022	Håbo

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 918 kvm. Byggnadernas totalyta är 1918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Mattias Ivarsson	Ordförande
Henrik Christer Lidén	Styrelseledamot
Ida Linnéa Domeij	Styrelseledamot
Johan Patrik Albertsson	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Karmbäck

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Åsheim Revisor Allians Revision & Redovisning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-18. Ändring av stadgar samt införande av arvode för styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Försäkring	Nordeuropa försäkring
Lån	Handelsbanken
Vatten och avlopp	Håbo kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomin bedöms som stabil, avgiften för medlemmar höjdes i september med 600 kronor för att stärka kassan och bygga en buffert för kommande underhåll. Inför 2025 väntas inga stora förändringar då ett av tre lån ska bindas om under Q1.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Omgång 1 av 2 markarbeten genomfördes för alla bostäder av Ellja, 2025 kommer omgång 2 genomföras. I övrigt inga nya eller förändrade avtal under året.

Övriga uppgifter

Arvode till styrelsen infördes genom stämma och extrastämma, under 2025 kommer summan revideras då styrelsen förutser att arbetsbördan kommer att lättas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 218 098	1 021 440	964 320	177 940
Resultat efter fin. poster	-774 126	-1 144 032	-861 009	-1 299 000
Soliditet (%)	65	65	66	66
Yttre fond	31 440	-	-	-
Taxeringsvärde	50 497 000	38 018 000	38 018 000	38 018 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	635	407	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	76,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 941	12 113	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 941	12 113	12 285	-
Sparande per kvm totalyta, kr	269	75	222	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	112	81	63	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	112	81	63	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,45	1,47	-
Räntekänslighet (%)	18,80	29,77	-	-

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 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.

Upplysning vid förlust

Anledning till negativt resultat är avskrivningar som bokförs enligt princip. Kassan och kassaflödet är positivt och under kontroll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	47 935 000	-	-	47 935 000
Fond, yttre underhåll	0	-	31 440	31 440
Balanserat resultat	-2 560 444	-1 144 032	-31 440	-3 735 916
Årets resultat	-1 144 032	1 144 032	-774 126	-774 126
Eget kapital	44 230 524	0	-774 126	43 456 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 735 916
Årets resultat	-774 126
Totalt	-4 510 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	31 440
Balanseras i ny räkning	-4 541 482
	-4 510 042

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 218 098	1 021 440
Övriga rörelseintäkter	3	225 001	0
Summa rörelseintäkter		1 443 099	1 021 440
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-321 870	-237 796
Övriga externa kostnader	7	-26 738	-65 485
Personalkostnader	8	-68 995	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 290 024	-1 286 964
Summa rörelsekostnader		-1 707 627	-1 590 245
RÖRELSERESULTAT		-264 528	-568 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-509 658	-575 264
Summa finansiella poster		-509 598	-575 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 126	-1 144 032
ÅRETS RESULTAT		-774 126	-1 144 032

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	66 213 296	67 380 820
Summa materiella anläggningstillgångar		66 213 296	67 380 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 213 296	67 380 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 198	14 200
Övriga fordringar	11	4 460	2 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	52 787	47 652
Summa kortfristiga fordringar		72 445	64 819
Kassa och bank			
Kassa och bank		224 670	215 799
Summa kassa och bank		224 670	215 799
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		297 115	280 618
SUMMA TILLGÅNGAR		66 510 411	67 661 438

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 935 000	47 935 000
Fond för yttre underhåll		31 440	0
Summa bundet eget kapital		47 966 440	47 935 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 735 916	-2 560 444
Årets resultat		-774 126	-1 144 032
Summa ansamlad förlust		-4 510 042	-3 704 476
SUMMA EGET KAPITAL		43 456 398	44 230 524
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 070 170	22 902 136
Summa långfristiga skulder		18 070 170	22 902 136
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 831 966	330 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	151 877	198 282
Summa kortfristiga skulder		4 983 843	528 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 510 411	67 661 438

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-264 528	-568 805
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 290 024	1 286 964
	1 025 496	718 159
Erhållen ränta	60	37
Erlagd ränta	-534 220	-506 625
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	491 336	211 571
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 626	150 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 843	-141 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 867	221 092
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-122 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-330 496	-330 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-330 496	-330 496
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 871	-109 404
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	215 799	325 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	224 670	215 799

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Viby Lupin har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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 %
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 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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 066 800	983 640
Vatten	151 200	37 800
Övriga intäkter	98	0
Summa	1 218 098	1 021 440

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	1	0
Övriga intäkter	225 000	0
Summa	225 001	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Värme	9 738	0
Gård/markytor	53 046	0
Summa	62 784	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	214 657	154 642
Summa	214 657	154 642

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	44 429	41 494
Fastighetsskatt	0	41 660
Summa	44 429	83 154

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	5 362	9 911
Juridiska kostnader	5 625	0
Revisionsarvoden	-12 625	26 563
Ekonomisk förvaltning	28 376	29 011
Summa	26 738	65 485

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 500	0
Sociala avgifter	16 495	0
Summa	68 995	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	509 658	572 971
Övriga räntekostnader	0	2 293
Summa	509 658	575 264

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 609 160	71 609 160
Årets inköp	122 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 731 660	71 609 160
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 228 340	-2 941 376
Årets avskrivning	-1 290 024	-1 286 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 518 364	-4 228 340
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66 213 296	67 380 820
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 813 027</i>	<i>10 813 027</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 800 000	31 440 000
Taxeringsvärde mark	9 697 000	6 578 000
Summa	50 497 000	38 018 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 027	2 967
Övriga fordringar	1 433	0
Summa	4 460	2 967

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 375	0
Försäkringspremier	42 585	40 558
Förvaltning	7 827	7 094
Summa	52 787	47 652

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,54 %	4 570 998	4 640 526
Stadshypotek	2027-03-01	1,88 %	13 846 578	14 006 586
Stadshypotek	2027-03-01	4,42 %	4 484 560	4 585 520
Summa			22 902 136	23 232 632
Varav kortfristig del			4 831 966	330 496

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 249 656 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 243
Utgiftsräntor	44 077	68 639
Förutbetalda avgifter/hyror	107 800	99 400
Summa	151 877	198 282

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 811 000	23 811 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Håbo kommun

Bengt Mattias Ivarsson
Ordförande

Henrik Christer Lidén
Styrelseledamot

Ida Linnéa Domeij
Styrelseledamot

Johan Patrik Albertsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Åsheim Allians Revision & Redovisning
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 18:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.05.2025 12:10

DOCUMENT ID:

BJz58Xo-le

ENVELOPE ID:

rJZ9L7obeg-BJz58Xo-le

DOCUMENT NAME:

Brf Viby Lupin, 769637-8251 - Årsredovisning 2024.pdf
16 pages

SHA-512:

ffad88739c6a4dc38c8c6ddc5f8462710e8b2023f2b4ac5
976c6088e8a77f9c3c0d4cc43744b25726461885be42e7
74dd346c393eb3e85e57553251f6b81cccb

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Henrik Christer Lidén h.liden90@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:18 21.05.2025 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.92
2. Bengt Mattias Ivarsson mattias.ivarsson@st1.co m	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:45 21.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.172.20
3. Johan Patrik Albertsson patrikalbertsson91@gmai l.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:31 23.05.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 185.212.26.134
4. Ida Linnéa Domeij idadomeij@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:33 23.05.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 77.244.15.20
5. PETER ÅSHEIM peter.asheim@re-allians.s e	 Signed Authenticated	23.05.2025 18:43 23.05.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.156.153

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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