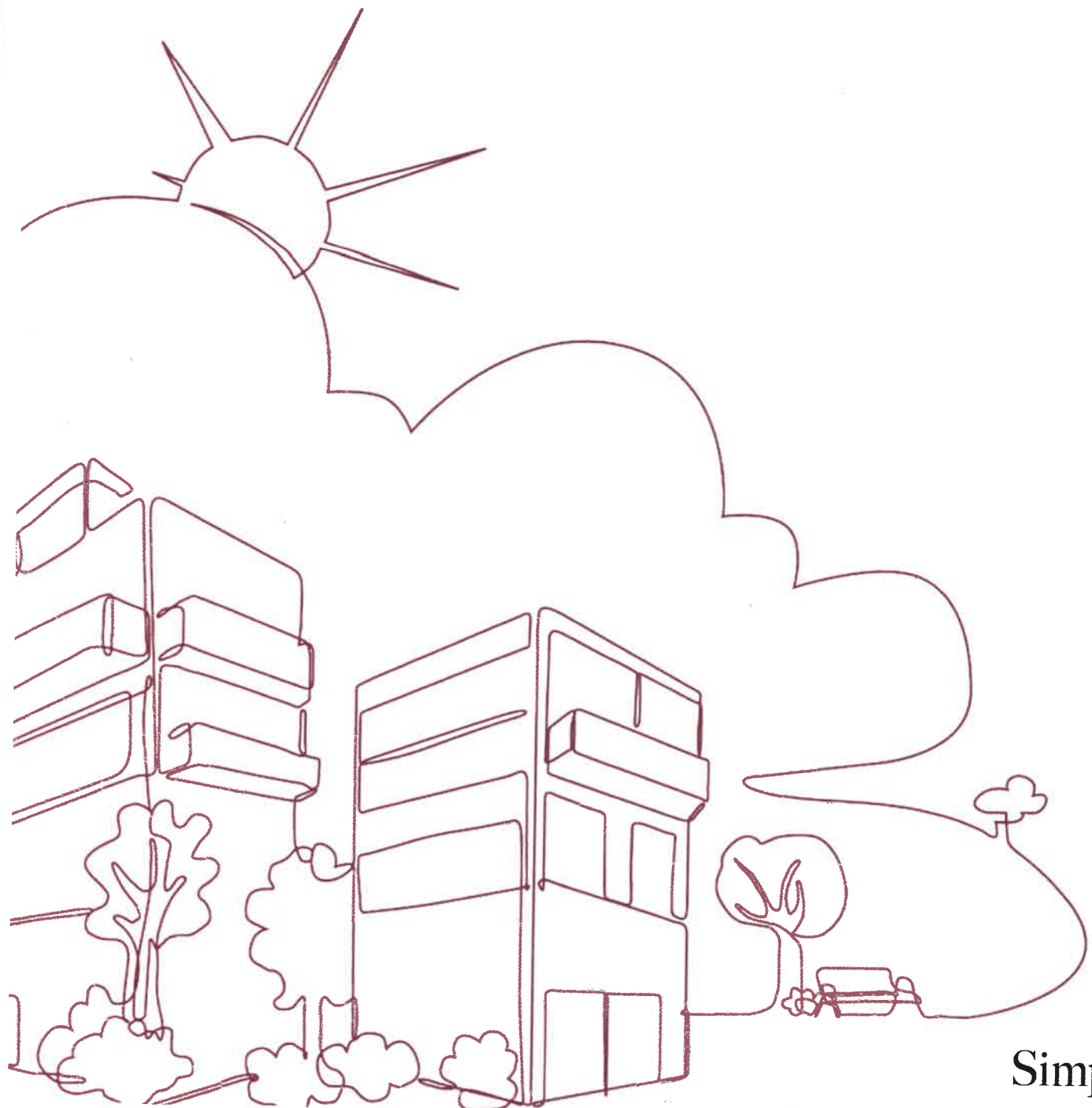


Årsredovisning 2024

Brf Vörend

716419-1913



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Varend

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är registrerad hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-28 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-24 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Varend 4. Byggnaden uppfördes 1947 och har även värdeår 1947. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 bostadsrätter om totalt 787 kvm samt en lokal om 55 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Mathias Clausen	Ordförande
Camilla Espling	Styrelseledamot
Lena Karlqvist	Styrelseledamot
Pontus Espling	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Peo Frosteus Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-27. Röstning om regler för andrahandsuthyrning och avgift för utebliven städdag.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2024	Inköp av två nya tvättmaskiner till tvättstugan.
2024	Utbyte av ventiler för varm- och kallvatten samt ny ventil på VVC.
2024	Utbyte av tryckfilter till värmepanna.

Teknisk status

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ekonomi

Under 2024 beslutades att en höjning av årsavgifterna skulle göras. Höjningen med 17 % ska gälla från 2025-01-01.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för trapphusstädning med Rozen Clean.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	600 388	538 729	504 800	-
Resultat efter fin. poster	-22 898	-262 472	27 672	-
Soliditet (%)	0	0	-	-
Yttre fond	56 000	56 000	-	-
Taxeringsvärde	20 457 000	20 457 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	652	610	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	89	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 414	2 414	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 257	2 257	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	107	-304	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	180	143	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	26	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	210	168	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,92	-	-
Räntekänslighet (%)	7,51	-	-	-

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

Brist på underhåll i fastigheten under längre period, som fortsätter med oplanerade utgifter.

Tex tryckfilter till värmepannan (ca 100.000kr) som behövdes byta pga av siltage av förbrukat ålder

Samt nya tvättmaskiner- som gick sönder pga av förbrukat ålder (ca 100.000kr)

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	0	-	-	0
Fond, yttre underhåll	56 000	-	-	56 000
Balanserat resultat	-2 104 231	-293 069	-	-2 397 299
Årets resultat	-293 069	293 069	-22 898	-22 898
Eget kapital	-2 341 299	0	-22 898	-2 364 198

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 397 299
Årets resultat	-22 898
Totalt	-2 420 198

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	7 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-56 000
Balanseras i ny räkning	-2 371 198
	-2 420 198

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	600 388	538 729
Summa rörelseintäkter		600 388	538 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-500 588	-738 938
Övriga externa kostnader	8	-38 357	-19 763
Personalkostnader	9	-9 883	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 688	-29 690
Summa rörelsekostnader		-578 516	-788 391
RÖRELSERESULTAT		21 872	-249 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		133	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44 903	-36 407
Summa finansiella poster		-44 770	-36 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 898	-286 069
Bokslutsdispositioner		0	-7 000
ÅRETS RESULTAT		-22 898	-293 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 042 974	1 072 662
Summa materiella anläggningstillgångar		1 042 974	1 072 662
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 042 974	1 072 662
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 510	0
Övriga fordringar	12	6 592	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 780	0
Summa kortfristiga fordringar		18 882	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		675 772	595 530
Summa kassa och bank		675 772	595 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		694 654	595 530
SUMMA TILLGÅNGAR		1 737 628	1 668 192

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 998 000	1 998 000
Fond för yttre underhåll		56 000	56 000
Summa bundet eget kapital		2 054 000	2 054 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 397 299	-2 104 231
Årets resultat		-22 898	-293 069
Summa fritt eget kapital		-2 420 198	-2 397 299
SUMMA EGET KAPITAL		-366 198	-343 299
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 900 000	1 900 000
Summa långfristiga skulder		1 900 000	1 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 038	45 820
Skatteskulder		27 979	24 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	115 809	41 310
Summa kortfristiga skulder		203 826	111 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 737 628	1 668 192

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 872	-249 662
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	29 688	29 690
Erhållen ränta	51 560	-219 972
Erlagd ränta	133	0
	-41 515	-36 407
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 178	-256 379
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 882	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 947	-12 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	80 242	-268 478
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 000
Amortering av lån	0	-7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	80 242	-268 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	595 530	864 008
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	675 772	595 530

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varend 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 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	2 %
---------	-----

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	512 988	480 099
Hysesintäkter, lokaler	74 160	54 630
Hysesintäkter förråd	3 000	0
Övriga intäkter	10 240	4 000
Summa	600 388	538 729

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	995	12 999
Städning	11 447	0
Yttre skötsel	2 721	0
Summa	15 163	12 999

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	151 117	241 202
Rep försäkringskada	0	252 227
Summa	151 117	493 430

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	83 365	0
Summa	83 365	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	151 475	120 241
Vatten	25 734	21 532
Sophämtning	31 621	41 254
Summa	208 830	183 027

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 435	18 885
Fastighetsskatt	21 678	30 597
Summa	42 113	49 482

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	8 796	18 023
Övriga förvaltningskostnader	2 561	1 740
Juridiska kostnader	7 625	0
Ekonomisk förvaltning	19 375	0
Summa	38 357	19 763

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	7 998	0
Sociala avgifter	1 885	0
Summa	9 883	0

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	37 914	36 407
Övriga räntekostnader	6 989	0
Summa	44 903	36 407

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 998 000	1 998 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 998 000	1 998 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-925 338	-895 648
Årets avskrivning	-29 688	-29 690
Utgående ackumulerad avskrivning	-955 026	-925 338
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 042 974	1 072 662
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 057 000	9 057 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
Summa	20 457 000	20 457 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 592	0
Summa	6 592	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltning	7 780	0
Summa	7 780	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-06-18	1,20 %	1 500 000	
Swedbank	2025-03-28	3,61 %	400 000	
Summa			1 900 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 900 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	16 848	0
Utgiftsräntor	3 388	0
Vatten	6 777	0
Löner	1 998	0
Uppl kostn renhållningsavg	4 458	0
Förutbetalda avgifter/hyror	76 090	41 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	0
Summa	115 809	41 310

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 900 000	2 900 000

Underskrifter

Lidingö⁹, 2025-04-17

Ort och datum



Mathias Clausen
Ordförande



Camilla Espling
Styrelseledamot



Lena Karlqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-20



Peo Frosteus
Revisor