

Årsredovisning

Brf Villastaden i Sollentuna

769637-3823

Styrelsen för Brf Villastaden i Sollentuna får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna, med säte i Sollentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 Januari 2024 - 31 December 2024.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i bostadsrättsföreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-04-01 hos Bolagsverket. Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Sollentuna Eldprovet 13-20, Sollentuna Eldprovet 23-25, Samt Sollentuna Eldprovet 27 i Sollentuna Kommun.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Under år 2022 har föreningen avslutat entreprenaden med uppförande av föreningens 36 lägenheter. Entreprenaden är tillfullo slutbetalad. Fastighetsköpet är till fullo betalad. Alla lägenheter är sålda och upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 3 stycken registrerade överlåtelser under räkenskapsåret 2024.

Föreningen har upptagit slutfinansiering hos Danske bank.
Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkring AB.

Väsentliga händelser efter årets slut

Föreningens ekonomisk förvaltning sköts av A68 Redovisning AB under år 2024. Nabo tar över ekonomisk förvaltning efter A68 från 2025-01-01.

Föreningen har fått nya låneräntor från Danske Bank som är lägre än tidigare och därför kommer föreningen att sänka månadsavgiften med 20% från maj-2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	3 372	2 647	1 305	493
Resultat efter finansiella poster	-1 350	-2 417	-1 369	-881
Soliditet %	75	75	77	71
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	898	694		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	50	35		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	13 499	13 656		
Sparande (kr) per kvadratmeter	118	0		
Räntekänslighet %	15,03	19,69		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	143 200 000	10 360 000	-2 200 653	-2 416 870
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-2 416 870	2 416 870
Årets resultat				-1 349 630
Belopp vid årets utgång	143 200 000	10 360 000	-4 617 523	-1 349 630

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 617 523
Årets resultat	-1 349 630
Summa	-5 967 153

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 967 153
Summa	-5 967 153

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 371 950	2 647 303
Övriga rörelseintäkter		0	49 783
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 371 950	2 697 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-539 619	-428 476
Övriga externa kostnader	4	-132 158	-173 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 780 658	-2 030 996
Summa rörelsekostnader		-2 452 435	-2 633 039
Rörelseresultat		919 515	64 047
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 269 145	-2 480 917
Summa finansiella poster		-2 269 145	-2 480 917
Resultat efter finansiella poster		-1 349 630	-2 416 870
Resultat före skatt		-1 349 630	-2 416 870
Årets resultat		-1 349 630	-2 416 870

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	197 052 296	198 366 728
Summa materiella anläggningstillgångar		197 052 296	198 366 728
Summa anläggningstillgångar		197 052 296	198 366 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	60 613	24 798
Summa kortfristiga fordringar		60 613	27 087
Kassa och bank			
Kassa och bank		366 045	766 226
Summa kassa och bank		366 045	766 226
Summa omsättningstillgångar		426 658	793 313
SUMMA TILLGÅNGAR		197 478 954	199 160 041

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		153 560 000	153 560 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>153 560 000</i>	<i>153 560 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 617 523	-2 200 653
Årets resultat		-1 349 630	-2 416 870
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 967 153</i>	<i>-4 617 523</i>
Summa eget kapital		147 592 847	148 942 477
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		49 259 662	49 828 929
Summa långfristiga skulder		49 259 662	49 828 929
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		520 604	127 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	105 841	260 824
Summa kortfristiga skulder		626 445	388 635
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		197 478 954	199 160 041

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	919 515	64 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 780 658	2 030 996
Erlagd ränta	-2 269 145	-2 480 917
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>431 028</i>	<i>-385 874</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-33 526	5 581
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	237 810	4 179 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten	635 312	3 799 230
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-466 226	-3 281 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-466 226	-3 281 908
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-569 267	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-569 267	0
Årets kassaflöde	-400 181	517 322
Likvida medel vid årets början	766 226	248 904
Likvida medel vid årets slut	366 045	766 226

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	-3 278 445	-2 530 737
	Vatten	-93 513	-116 569
		-3 371 958	-2 647 306

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Snöröjning och sandning	4 545	0
	Besiktning	0	68 063
	Energideklarationer	13 500	0
	Reparation	14 810	61 284
	Underhåll	175 993	12 650
	El- och nätavgifter	630	832
	Vatten och avlopp	182 372	127 019
	Avfallshantering	86 544	101 948
	Fastighetsförsäkringar	61 224	56 680
		539 618	428 476

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Programvaror	3 001	2 436
	Förbrukningsmaterial	628	0
	Kontorsmateriel	1 175	0
	Redovisningstjänster	116 575	146 689
	Bankkostnader	4 610	17 352
	Medlems- och föreningsavgifter	5 370	5 370
	Övriga externa kostnader	800	1 721
		132 159	173 568

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	203 234 614	199 952 706
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	466 226	3 281 908
	Utgående anskaffningsvärden	203 700 840	203 234 614
	Ingående avskrivningar	-4 867 886	-2 836 890
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 780 658	-2 030 996
	Utgående avskrivningar	-6 648 544	-4 867 886
	Redovisat värde	197 052 296	198 366 728

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda försäkringspremier	26 018	24 798
	Upplupna vatten intäkter	34 595	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 613	24 798

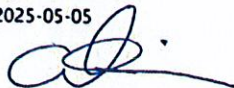
Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Danske bank Fasträntelån	-49 259 662	-49 828 929
		-49 259 662	-49 828 929

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda årsavgifter	2 455	242 921
	Upplupen ränta	103 386	0
	Upplupna kostnader för vatten och avfallshantering	0	17 903
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 841	260 824

UNDERSKRIFTER

Sollentuna

Åsa Carina Bredow
Styrelseordförande
2025-05-05



Patrik Magnus Daniel Moberg
Styrelseledamot
2025-05-05



Louise Alexandra Elisabeth Weir
Styrelseledamot
2025-05-05

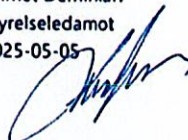


Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-05



Majka Jung
Revisor

Ahmet Demirkan
Styrelseledamot
2025-05-05



Muhammad Bilal Khalid
Styrelseledamot
2025-05-05



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna

Organisationsnummer 769637-3823

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Undertecknad har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Undertecknad tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver revision av årsredovisningen har undertecknad även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Villastaden i Sollentuna för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Revisors ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har undertecknad utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

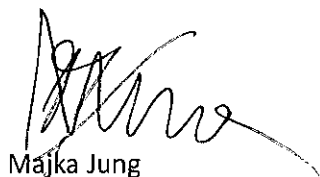
Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Undertecknad tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025-05-05



Majka Jung

Revisor