

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Vansta By1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vansta By 1, med säte i Nynäshamns kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Nynäshamn Vansta 5:624, 5:627, 5:631-632 och 5:634-636 i Nynäshamns kommun den 1 augusti 2018.

Föreningens fastighet består av 4 radhus och 5 parhus med totalt 14 bostadsrätter. Den totala boarean är 1666 kvm.

Lägenhetsfördelning:

14 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Vansta GA:9 med avseende vägar, gång- och cykelväg med tillhörande belysning, ridväg, naturmark, ängsmark, fornlämning samt sophantering.

Fastigheterna avseende Vansta 5:624 och 5:627 ingår i en gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Vansta GA:10 med ändamål garage och förråd. Fastigheterna Vansta 5:634-636 ingår i gemensamhetsanläggningen Nynäshamn Vansta GA:11 med ändamål garage och förråd.

Gemensamhetsanläggningarna GA:9, GA:10 och GA:11 förvaltas av samfällighetsföreningen Vansta by.

Servitut

Fastigheterna har även tillgång till markparkeringsplatser på fastigheten Vansta 5:619 genom avtalsservitut.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift gällande bostäder i 15 år. Värdeår 2018.

.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 34 899 000 kr, varav beräknat byggnadsvärdet är 28 461 000 kr och beräknat markvärde 6 438 000 kr. Värdeår 2018.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. From 1 januari 2025 byter föreningen förvaltare till Simpleko.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 4 juni 2018.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån. Årsavgiften uppgår till 600 kr/kvm boarea per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Arnbark Henrik Hansson Mathias Seger	Ordförande Kassör
Suppleant	Anders Karlsson	
Valberedning	Niki Niivec Christina Gustafsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Karin Hammarberg
Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen byter förvaltare med start från årsskiftet 2024/2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 25 (25) medlemmar. Föreningen har inte haft några överlåtelse på 2 år.

Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 000	949	861	859
Resultat efter finansiella poster	-105	184	202	140
Soliditet (%)	69,3	69,2	68,9	68,5
Årets resultat exkl avskrivningar	89	378	396	333
Fastighetslån/kvm i kr	11 176	11 320	11 465	11 609
Årsavgifter/kvm i kr	600	553	478	478
Sparande per kvm (kr/kvm)	56	227	238	200
Räntekänslighet (%)	18,6	19,9	22,2	22,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	58	53	51	51

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. OBS!
Endast vattenkostnad per kvm eftersom värme och el bekostas av medlemmen själv.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 630 000	4 314 007	174 285	448 399	184 036	42 750 727
Disposition av föregående års resultat:			41 650	142 386	-184 036	0
Årets resultat					-104 573	-104 573
Belopp vid årets utgång	37 630 000	4 314 007	215 935	590 785	-104 573	42 646 154

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	590 784
årets förlust	-104 573
	486 211

disponeras så att till yttre fonden avsättes	41 650
i ny räkning överföres	444 561
	486 211

Förklaring till förlust

År 2024 har föreningen ett negativt resultat för första gången. Det beror på ökade drift och framför allt ökade räntekostnader. Avgifterna höjdes under 2023 och det kan bli aktuellt med ytterligare höjningar.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	999 600	949 372
Summa rörelseintäkter		999 600	949 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-194 999	-173 006
Övriga externa kostnader	4	-93 252	-72 244
Personalkostnader		-13 142	-13 140
Avskrivningar		-193 570	-193 570
Summa rörelsekostnader		-494 963	-451 960
Rörelseresultat		504 637	497 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 110	2 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 320	-315 614
Summa finansiella poster		-609 210	-313 376
Resultat efter finansiella poster		-104 573	184 036
Årets resultat		-104 573	184 036

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	60 834 401	61 027 971
Summa materiella anläggningstillgångar		60 834 401	61 027 971
Summa anläggningstillgångar		60 834 401	61 027 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	449 221	441 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	33 137	41 310
Summa kortfristiga fordringar		482 358	483 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		243 608	241 410
Summa kassa och bank		243 608	241 410
Summa omsättningstillgångar		725 966	724 500
SUMMA TILLGÅNGAR		61 560 367	61 752 471

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 630 000	37 630 000
Upplåtelseavgifter		4 314 007	4 314 007
Fond för yttre underhåll		215 935	174 285
Summa bundet eget kapital		42 159 942	42 118 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		590 784	448 399
Årets resultat		-104 573	184 036
Summa fritt eget kapital		486 211	632 435
Summa eget kapital		42 646 153	42 750 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	12 620 000
Summa långfristiga skulder		0	12 620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	18 620 000	6 240 000
Leverantörsskulder		192 479	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	101 735	123 318
Summa kortfristiga skulder		18 914 214	6 381 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 560 367	61 752 471

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

504 636

497 412

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

193 570

193 570

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

698 206

690 982

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

8 173

-2 768

Förändring av kortfristiga skulder

118 087

-238 306

Kassaflöde från den löpande verksamheten

824 466

449 908

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-240 000

-240 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-240 000

-240 000

Årets kassaflöde

584 466

209 908

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

683 172

515 805

Likvida medel vid årets slut

1 267 638

725 713

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	999 600	921 200
Vatten	0	28 172
	999 600	949 372

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Gemensamhetsanläggning	33 600	16 800
Planerat underhåll	3 750	0
Vatten och avlopp	97 160	87 942
Avfallshantering	20 307	31 044
Försäkringskostnader	40 183	36 785
Förbrukningsmaterial	0	434
	195 000	173 005

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial	0	756
Upprättande av underhållsplan	0	7 885
Revisionsarvode	23 475	10 000
Ekonomisk förvaltning	48 651	50 852
Bankkostnader	3 494	1 952
Portokostnader	1 311	0
Övriga poster	16 320	800
	93 251	72 245

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 044 007	62 044 007
Mark	23 330 000	23 330 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 374 007	85 374 007
Ingående avskrivningar	-1 016 036	-822 466
Årets avskrivningar	-193 570	-193 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 209 606	-1 016 036
Utgående redovisat värde	84 164 401	84 357 971
Taxeringsvärden byggnader	28 461 000	23 288 000
Taxeringsvärden mark	6 438 000	3 934 000
	34 899 000	27 222 000

Not 6 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19	17
Klientmedelskontot Fastum	449 202	441 763
	449 221	441 780

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	33 137	29 138
Ekonomisk förvaltning	0	12 172
	33 137	41 310

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	2,88	2025-10-31	6 000 000	6 000 000
Danske Bank	4,72	2025-10-02	6 550 000	6 670 000
Danske Bank	0,88	2025-09-30	6 070 000	6 190 000
			18 620 000	18 860 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 620 000	6 240 000

Föreningen tillämpar förtydligandet från SRF U8 rörande klassificering av kort- respektive långfristiga skulder vid tillämpning av K2. Då två av lånen har slutförfallodatum inom 12 månader har detta klassificerats som kortfristig. Lånen avser att omförhandlas efter räkenskapsåret slut.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 240 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 18 380 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	1 505	3 618
Styrelsearvoden	0	6 000
Sociala avgifter	0	1 885
Revision	22 015	22 013
Avfallskostnader	6 815	6 502
Förutbetalda avgifter och hyror	71 400	83 300
	101 735	123 318

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen är nybyggd och inga större investeringar kommer att göras.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Thomas Arnbank
Ordförande

Henrik Hansson
Kassör

Mathias Seger

Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hammarberg
Revisor
Hammarberg & Lindqvist Revision AB