

Brf Värnet
Org nr 769609-3942

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 och påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Ted Jadesten	Ordförande	2025
Jonas Jormedal	Ledamot	2026
Yvonne Thysell	Ledamot	2025
Man-Yee Poon	Ledamot	2026
Patrik Larsson	Suppleant	2025

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

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-21. Föreningens styrelse har sitt säte i Huddinge kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Stämman beslutade att avsätta 25 000 kr i arvode till styrelsen samt att ett tillägg för styrelseledamot eller av styrelsen utsedd medlem eller representant med 150 kr/h utgår vid förlorad inkomst, i samband med uppdrag för föreningen.

Föreningens fastighet, Värnet 5 byggdes år 2003-2005 och är belägen i Huddinge Kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus som innehåller 27 st lägenheter, samt 13 st p-platser. Värdeår 2005. Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta är 3 018 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2030. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 48 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Då föreningen redovisar enligt K3-regelverket kommer stor del av identifierat underhåll kunna aktiveras i balansräkningen som investering och skrivas av över tid. Detta gör att årets avsättning till yttre underhållsfond är lägre än totalt identifierat underhåll kommande året.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa Försäkring.

- Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
- Föreningen har ett avtal med Renab Förvaltning om fastighetsskötsel och fastighetsjour.
- Föreningen har avtal med ML Mark & Fastighetsservice om snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen valde att höja avgiften med 10 % från 2024-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 368 423	2 155 051	2 004 256	1 955 340
Resultat efter finansiella poster	kr	-667 535	-661 412	-1 188 310	-1 038 142
Soliditet	%	60	60	60	63
Likviditet	%	226	205	174	221
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	784	713	664	648
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	784	713		
Skuldsättning per kvm	kr	7 765	7 846	7 992	7 304
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 765	7 846	7 992	7 304
Energikostnad per kvm	kr	205	187	175	163
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,9	11,0	12,0	11,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,9	11,0		
Sparande per kvm	kr	137	139	206	181
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,90	99,73		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2030. Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % från 2025-01-01.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	37 660 000	986 760	-1 751 564	-661 412
Reservering till yttre fond		153 500	-153 500	
Ianspråktagande av yttre fond		-	-	
Balansering av föregående års resultat			-661 412	661 412
Årets resultat				<u>-667 535</u>
Belopp vid årets utgång	37 660 000	1 140 260	-2 566 476	-667 535

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 566 476
Årets resultat	-667 535

-3 234 011

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	204 700
---	---------

I ny räkning balanseras	-3 438 711
-------------------------	------------

-3 234 011

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-667 535
---------------------------------	----------

Dispositioner	-204 700
---------------	----------

Årets resultat efter dispositioner	-872 235
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 344 960
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
		1	
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 366 172	2 151 000
Övriga rörelseintäkter		2 251	5 898
Summa rörelseintäkter		2 368 423	2 156 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 117 193	-1 061 501
Övriga externa kostnader	5	-82 237	-83 832
Arvoden och personalkostnader	6	-32 855	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 082 419	-1 082 421
Summa rörelsekostnader		-2 314 704	-2 260 609
Rörelseresultat		53 719	-103 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 647	19 152
Räntekostnader		-749 901	-576 853
Summa finansiella poster		-721 254	-557 701
Resultat efter finansiella poster		-667 535	-661 412
Årets resultat		-667 535	-661 412
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-667 535	-661 412
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-204 700	-153 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-821 035	-814 912

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8, 11

57 823 683

58 906 102

Summa materiella anläggningstillgångar

57 823 683

58 906 102

Summa anläggningstillgångar

57 823 683

58 906 102

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

141

94

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 987

46 162

Klientmedel i SHB

1 606 847

1 346 912

Summa kortfristiga fordringar

1 654 975

1 393 168

Summa omsättningstillgångar

1 654 975

1 393 168

Summa tillgångar

59 478 658

60 299 270

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

37 660 000
1 140 260

37 660 000
986 760

Summa bundet eget kapital

38 800 260

38 646 760

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-2 566 476
-667 535

-1 751 565
-661 412

Summa fritt eget kapital

-3 234 011

-2 412 977

Summa eget kapital

35 566 249

36 233 783

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

5 508 882

Summa långfristiga skulder

0

5 508 882

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

23 435 768

18 171 618

Leverantörsskulder

83 058

42 305

Skatteskulder

15 582

21 720

Övriga skulder

12

15 355

15 355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

362 646

305 607

Summa kortfristiga skulder

23 912 409

18 556 605

Summa eget kapital och skulder

59 478 658

60 299 270

Kassaflödesanalys

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	53 720	-103 710
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 082 419	1 082 421
Erhållen ränta	28 647	19 152
Erlagd ränta	-749 901	-576 853

	414 885	421 010
--	----------------	----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 873	19 465
Ökning/minskning leverantörsskulder	40 754	2 162
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	50 901	-5 993

Kassaflöde från den löpande verksamheten	504 667	436 644
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-244 732	-438 017
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-244 732	-438 017
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	259 935	-1 373
-------------------------	----------------	---------------

Likvida medel vid årets början	1 346 912	1 348 285
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 606 847	1 346 912
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 5 till 115 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen. Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % från 2025-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning och Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 366 172	2 151 000
Övriga rörelseintäkter	<u>2 251</u>	<u>5 898</u>
Summa nettoomsättning	<u>2 366 172</u>	<u>2 151 000</u>

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	46 954	56 465
Reparationer, löpande underhåll	3 338	7 313
Elavgifter	7 112	7 379
Uppvärmning	467 100	442 033
Vatten och avlopp	144 233	116 105
Försäkringar	50 066	44 894
Kabel-TV / Internet	138 708	133 866
Övriga fastighetskostnader	2 507	2 696
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	<u>257 175</u>	<u>250 749</u>
Summa driftskostnader	<u>1 117 193</u>	<u>1 061 500</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Revision	20 800	21 950
Föreningsmöten	875	1 225
Ekonomisk och administrativ förvaltning	55 290	53 095
Övriga förvaltningskostnader	<u>5 272</u>	<u>7 562</u>
Summa övriga externa kostnader	<u>82 237</u>	<u>83 832</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	25 000	25 000
Sociala kostnader	7 855	7 855
Summa arvoden, personalkostnader	<u>32 855</u>	<u>32 855</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	28 534	19 049
Övriga ränteintäkter	113	103
Summa finansiella intäkter	<u>28 647</u>	<u>19 152</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 522 845	54 522 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 522 845	54 522 845
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 116 743	-7 034 322
Årets avskrivningar	-1 082 419	-1 082 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 199 162	-8 116 743
Utgående planenligt värde	<u>45 323 683</u>	<u>46 406 102</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt värde	12 500 000	12 500 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>57 823 683</u>	<u>58 906 102</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 217 000	54 573 000
Taxeringsvärde mark	63 180 000	44 820 000
	<u>131 397 000</u>	<u>99 393 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>131 397 000</u>	<u>99 393 000</u>
	131 397 000	99 393 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	141	94
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>141</u>	<u>94</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,63	2025-02-11	3 606 704
SBAB	0,97	2025-08-15	5 446 516
SBAB	3,68	2025-08-11	5 446 516
SBAB	3,86	2025-01-20	3 219 532
SBAB	3,36	2025-12-08	3 266 500
SBAB	3,96	2025-07-04	2 480 000
Summa skulder till kreditinstitut			23 435 768
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-255 018
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-23 180 750
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 160 678

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	25 998 000	25 998 000
Summa ställda säkerheter	25 998 000	25 998 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt och sociala avgifter	15 355	15 355
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>15 355</u>	<u>15 355</u>

Huddinge, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ted Jadesten
Ordförande

Jonas Jormedal

Yvonne Thysell

Man-Yee Poon

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

TED JADESTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 17:38:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TED JADESTEN

Ted Jadesten

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.81.120

JONAS JORMEDAL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 17:36:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS JORMEDAL

Jonas Jormedal

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.153.88

YVONNE THYSELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 17:36:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE THYSELL

Yvonne Thysell

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.250.38.213

MANYEE POON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-10 17:38:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAN YEE POON

ManYee Poon

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.251.241.43

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-11 06:31:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.112