

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Viden, Bromma

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 Viden, Bromma, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 januari 2020.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fröjel 2 i Stockholms kommun.

Föreningens byggnader består av 40 bostadsrätter i två flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten skedde under 2016.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 917 kvm.
Föreningen har 40 öppna parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 31 mars 2016. Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse med en månad och löper fram till den 1 mars 2021. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen hade avtal med Firma Marcus Spång till och med 30 april 2024 gällande fastighetsskötsel. Från och med 1 maj 2024 sköts fastighetsskötsel av Fastum AB. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour.

Föreningen har avtal med X3M Sten & Trädgård AB gällande markskötsel.

Föreningen har avtal med Antilop Städ & Byggservice AB gällande städning.

Gemensamhetsanläggningar

Västergarns Samfällighetsförening är bildad och ska förvalta de olika gemensamhetsanläggningarna som föreningen kommer att delta i. Gemensamhetsanläggningarna kommer att omfatta parkanläggning, dagvatten i park samt belysning, trottoarer, gatuparkering, miljöstation med belysning. Deltagande fastigheter är samtliga inom etapp 3. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är ännu ej fastställda. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 50 000 kr/år.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ann-Sofie Olsson Rune Granlund Göran Mechedal Jonas Melin
-----------	--

Suppleanter	Gustav Olofsson Pontus Notvik
-------------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Revisorer

RSM Stockholm AB med Richard Lindberg som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 114 600 kr (två prisbasbelopp) exkl sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma våren 2024 till ordinarie stämma våren 2025.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2016) finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 september 2015.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 93 400 tkr, varav byggnadsvärde är 73 000 tkr och markvärde är 20 400 tkr.
Värdeåret är 2016.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte fastighetsskötare från Marcus Spång till Fastum under 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	51	52
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	54	51

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 506	2 333	2 262	2 274	2 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-935	-907	-691	-170	-74
Resultat exkl avskrivningar, tkr	-45	-17	200	720	817
Soliditet, %	76,0	76,0	76,0	76,0	76,0
Årsavgifter/kvm, kr	750	670	665	665	665
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	791	729	708	710	710
Skuldsättning/kvm, kr	11 138	11 220	11 646	11 728	11 810
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	11 138	11 220	11 646	11 728	11 810
Sparande/kvm, kr	-15	-4	120	247	280
Räntekänslighet %	14,1	15,4	16,4	16,5	16,6
Energikostnad/kvm, kr	249	207	217	168	136
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	88,0	84,9	86,5	86,1	86,1

Nettoomsättning;

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster;

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

Resultat exkl avskrivningar;
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Soliditet;
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm;
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt;
I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt;
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm;
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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

Räntekänslighet:
En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm;
Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter;
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 681 737	26 893 263	484 851	-1 457 944	-907 169	105 694 738
Disposition av föregående års resultat:			87 510	-994 679	907 169	0
Årets resultat					-935 160	-935 160
Belopp vid årets utgång	80 681 737	26 893 263	572 361	-2 452 623	-935 160	104 759 578

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 452 622
årets förlust	-935 160
	-3 387 782

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	87 510
i ny räkning överföres	-3 475 292
	-3 387 782

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

Uppllysning om förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

Resulträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 506 114	2 333 208
Övriga rörelseintäkter		1	-1
Summa rörelseintäkter		2 506 115	2 333 207
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 338 963	-1 351 921
Övriga externa kostnader	4	-219 995	-140 997
Personalkostnader	5	-150 607	-137 991
Avskrivningar		-890 250	-890 250
Summa rörelsekostnader		-2 599 815	-2 521 159
Rörelseresultat		-93 700	-187 952
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 178	2 923
Räntekostnader och liknande resultatposter		-865 638	-722 140
Summa finansiella poster		-841 460	-719 217
Resultat efter finansiella poster		-935 160	-907 169
Årets resultat		-935 160	-907 169

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 011 545	136 848 125
Summa materiella anläggningstillgångar		136 011 545	136 848 125
Summa anläggningstillgångar		136 011 545	136 848 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 592 512	2 358 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	94 052	71 559
Summa kortfristiga fordringar		1 686 564	2 430 486
Summa omsättningstillgångar		1 686 564	2 430 486
SUMMA TILLGÅNGAR		137 698 109	139 278 611

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 575 000	107 575 000
Fond för yttre underhåll		572 361	484 851
Summa bundet eget kapital		108 147 361	108 059 851
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 452 622	-1 457 944
Årets resultat		-935 160	-907 169
Summa fritt eget kapital		-3 387 782	-2 365 113
Summa eget kapital		104 759 579	105 694 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 000 000	15 850 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	15 850 000
Kortfristiga skulder			
kortfr del av långfr skulder	8	14 490 000	16 880 000
Leverantörsskulder		126 883	466 455
Övriga skulder		367	11 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	321 280	375 499
Summa kortfristiga skulder		14 938 530	17 733 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 698 109	139 278 611

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-935 160	-907 169
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		890 250	890 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-44 910	-16 919
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 981	-16 430
Förändring av leverantörsskulder		-339 572	307 661
Förändring av kortfristiga skulder		-65 770	63 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-475 233	338 307
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-53 670	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 670	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-240 000	-1 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-240 000	-1 240 000
Årets kassaflöde		-768 903	-901 693
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 297 924	3 199 617
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 529 021	2 297 924

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

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 188 571	2 012 563
P-plats och garage	193 439	193 440
Vattenavgifter	0	-16 771
Elavgifter	80 474	35 058
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 468
Öres- och kronutjämning	1	-6
Vatten, moms	38 800	38 093
Betalningspåminnelse	60	480
Övriga intäkter	4 769	8 327
Elprisstöd	0	60 555
	2 506 114	2 333 207

I avgiften ingår bredband, tv och kallvatten. Föreningen tillämpar individuell debitering av vatten samt hushållsel.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	47 350	169 798
Kostnader i samband med städdagar	11 705	0
Städkostnader	109 200	112 500
Hyra av entrémattor	25 963	12 583
Snöröjning/sandning	62 438	86 459
Hisskostnader	41 278	35 300
Gemensamhetsanläggning	82 846	74 170
Reparationer	16 311	30 588
Hissreparationer	23 365	42 178
Planerat underhåll	0	5 488
Fastighetsel	231 608	298 698
Uppvärmning	265 138	242 943
Vatten och avlopp	229 080	62 903

Avfallshantering	48 293	43 908
Försäkringskostnader	36 185	30 541
Kabel-tv	95 324	94 830
Bredband	5 506	5 256
Förbrukningsmaterial	5 758	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 155
Trivselåtgärder	1 615	623
	1 338 963	1 351 921

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	5 239	5 142
Föreningsgemensamma kostnader	28 019	25 356
Revisionsarvode	25 000	0
Ekonomisk förvaltning	81 310	81 199
Teknisk förvaltning	47 697	0
Bankkostnader	5 480	4 446
Underhållsplan	14 056	10 118
Övriga poster	13 194	14 736
	219 995	140 997

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	114 600	105 000
Sociala avgifter	36 007	32 991
	150 607	137 991

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 025 000	89 025 000
Inköp laddstolpar	53 670	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	89 078 670	89 025 000
Ingående avskrivningar	-6 676 875	-5 786 625
Årets avskrivningar	-890 250	-890 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 567 125	-6 676 875
Ingående värde mark	54 500 000	54 500 000
Utgående värde mark	54 500 000	54 500 000
Utgående redovisat värde	136 011 545	136 848 125
Taxeringsvärden byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	93 400 000	93 400 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	12 770	10 643
Kabel-tv	24 170	23 831
Ekonomisk förvaltning	15 688	0
Samfällighetsavgift	41 423	37 085
	94 051	71 559

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB Nr 40044337	2,92	2025-09-28	7 640 000	7 640 000
SEB Nr 40044442	2,44	2026-10-28	9 000 000	9 000 000
SEB Nr 40044469	4,54	2026-09-28	9 000 000	9 000 000
SEB Nr 40044884	0,76	2025-06-28	6 850 000	7 090 000
			32 490 000	32 730 000
Kortfristig del av långfristig skuld			14 490 000	16 880 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 240 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 16 640 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	4 261	69 440
Styrelsearvoden	18 000	8 400
Sociala avgifter	5 656	2 640
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	25 722	28 561
Fjärrvärme	30 217	36 082
Avfallskostnader	9 481	7 241
Vatten- och avlopp	19 729	12 102
Förutbetalda avgifter och hyror	113 706	167 432
Mattor	6 738	438
Städning	9 100	9 100
Snöröjning	0	9 063
Installation laddstolpar	53 670	0
	321 280	375 499

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Stockholm, Bromma

Ann-Sofie Olsson

Göran Mechedal

Jonas Melin

Rune Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor
RSM Stockholm AB