

Årsredovisning 2023

Brf Vibygården 2

716421-5787



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vibygården 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 15

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

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Visenten 1, Viveln 1 och Vitlingen 1	1991	Sollentuna

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 8 473 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kenneth Jonsson	Ordförande
Elina Rostedt Jonsson	Kassör
Kerstin Helena Malm	Styrelseledamot
Per-Micael Lénström	Styrelseledamot
Susannah Elers	Styrelseledamot
Ulrik Améen	Styrelseledamot
Carl Anders Håkan Jansson Broberg	Suppleant
Ryan Falck-Jones	Suppleant

Valberedning

Tamara Heine

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie i styrelsen

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Fasadmålning syd och öst

Planerade underhåll

2026 ● Målning övriga fasader

2024 ● Renovering gemensamhetslokal
Viss renovering tvättstuga

Avtal med leverantörer

Fasadmålning Asklunds måleri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1432,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10 % av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 187 351	6 056 749	6 054 305	6 010 579
Resultat efter fin. poster	-1 967 562	133 891	977 513	722 163
Soliditet (%)	39	40	39	38
Kassalikviditet %	-	29	36	24
Yttre fond	6 387 468	5 746 468	5 105 468	4 464 468
Taxeringsvärde	168 921 000	168 921 000	168 921 000	176 601 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	773	758	757	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	105,4	97,6	106,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 436	6 542	6 649	6 734
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 436	6 542	6 649	6 734
Sparande per kvm totalyta, kr	170	334	260	230
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	20	10	7
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	107	107	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	28	29	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	155	145	131
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	0,79	0,64	0,87
Räntekänslighet (%)	8,33	8,63	8,78	-

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 el och vatten (totalt 384 441 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Föreningen har under räkenskapsåret gjort planerade underhåll, däribland omfattande målningsarbeten av fasaden för 2 185 281 kr. Resultatet innefattar avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort dessa poster från årets resultat gör föreningen ett positivt resultat om 1 441 803 kr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	11 800 858	-	-	11 800 858
Upplåtelseavgifter	3 530 000	-	-	3 530 000
Fond, yttre underhåll	5 746 468	-	641 000	6 387 468
Direkt kapitaltillskott	13 970 959	-	-	13 970 959
Balanserat resultat	2 292 009	133 891	-641 000	1 784 900
Årets resultat	133 891	-133 891	-1 967 562	-1 967 562
Eget kapital	37 474 185	0	-1 967 562	35 506 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 784 900
Årets resultat	-1 967 562
Totalt	-182 662

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	641 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 185 281
Balanseras i ny räkning	1 361 619
	-182 662

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 187 351	6 056 749
Övriga rörelseintäkter	3	26 927	526 057
Summa rörelseintäkter		6 214 278	6 582 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 318 478	-4 321 449
Övriga externa kostnader	8	-174 913	-253 866
Personalkostnader	9	-229 449	-261 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 224 084	-1 224 084
Summa rörelsekostnader		-6 946 925	-6 061 219
RÖRELSERESULTAT		-732 647	521 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169 412	55 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 404 327	-443 355
Summa finansiella poster		-1 234 915	-387 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 967 562	133 891
ÅRETS RESULTAT		-1 967 562	133 891

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	82 905 359	84 129 443
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 905 359	84 129 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 905 359	84 129 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 988	23 465
Övriga fordringar	12	143 779	138 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	309 701	279 213
Summa kortfristiga fordringar		487 468	441 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 765 945	9 471 131
Summa kassa och bank		7 765 945	9 471 131
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 253 413	9 912 797
SUMMA TILLGÅNGAR		91 158 772	94 042 240

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 301 817	29 301 817
Fond för yttre underhåll		6 387 468	5 746 468
Summa bundet eget kapital		35 689 285	35 048 285
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 784 900	2 292 009
Årets resultat		-1 967 562	133 891
Summa fritt eget kapital		-182 662	2 425 900
SUMMA EGET KAPITAL		35 506 623	37 474 185
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	22 202 841
Summa långfristiga skulder		0	22 202 841
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		54 533 678	33 230 837
Leverantörsskulder		250 563	275 783
Övriga kortfristiga skulder		50 004	59 231
Skatteskulder		63 965	72 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	753 939	726 512
Summa kortfristiga skulder		55 652 149	34 365 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 158 772	94 042 240

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-732 647	521 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 224 084	1 224 084
	491 437	1 745 672
Erhållen ränta	169 412	55 659
Erlagd ränta	-1 408 129	-440 158
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-747 280	1 361 172
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 803	-118 892
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 104	55 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-805 186	1 297 415
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 705 186	397 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 471 131	9 073 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 765 945	9 471 131

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vibygården 2 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.

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	1,17 %
---------	--------

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 165 948	6 165 948
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-395 304	-395 304
Debiterade avgifter	395 341	274 632
Övriga intäkter	12 175	7 849
Överlåtelseavgift	9 191	3 624
Summa	6 187 351	6 056 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	-0
Erhållna bidrag	0	526 058
Elstöd	26 926	0
Summa	26 927	526 057

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	3 750	2 234
Besiktning och service	43 636	31 806
Radon	0	35 080
Yttre skötsel	231 795	175 130
Summa	279 181	244 250

NOT 5, UNDERHÅLLSKOSTNADER OCH REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	143 079	-20 552
Planerat underhåll	2 185 281	1 467 810
Summa	2 328 360	1 447 258

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	126 628	167 551
Uppvärmning	979 380	906 562
Vatten	209 244	235 360
Sophämtning	218 510	203 740
Summa	1 533 762	1 513 213

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	193 815	185 978
Kabel-TV	240 400	220 831
Fastighetsskatt	742 960	709 920
Summa	1 177 175	1 116 729

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	19 386	26 599
Övriga förvaltningskostnader	37 757	32 657
Revisionsarvoden	29 750	27 500
Styr.möte/stämma/städdag	3 833	1 499
Ekonomisk förvaltning	78 231	78 740
Konsultkostnader	0	81 950
Bankkostnader	5 956	4 922
Summa	174 913	253 866

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	180 700	167 400
Löner, arbetare	0	41 500
Övriga personalkostnader	0	1 313
Sociala avgifter	48 749	51 607
Summa	229 449	261 820

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 404 327	442 540
Övriga räntekostnader	0	815
Summa	1 404 327	443 355

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 231 900	108 231 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 231 900	108 231 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 102 457	-22 878 373
Årets avskrivning	-1 224 084	-1 224 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 326 541	-24 102 457
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 905 359	84 129 443
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 361 000</i>	<i>3 361 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 801 000	99 801 000
Taxeringsvärde mark	69 120 000	69 120 000
Summa	168 921 000	168 921 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	143 779	33 776
Momsfordran	0	105 212
Summa	143 779	138 988

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 958	3 772
Försäkringspremier	212 360	194 347
Kabel-TV	62 467	60 081
Förvaltning	20 916	21 013
Summa	309 701	279 213

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-08-15	4,73 %	23 502 420	23 902 420
SBAB	2024-09-25	0,48 %	22 202 841	22 302 841
SBAB	2024-03-13	4,65 %	8 828 417	9 228 417
Summa			54 533 678	55 433 678
Varav kortfristig del			54 533 678	33 230 837

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 033 678 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	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 406	4 490
El	21 364	36 422
Uppvärmning	148 874	143 727
Vatten	25 275	24 776
Sophämtning	12 114	12 896
Utgiftsräntor	179	3 981
Förutbetalda avgifter/hyror	536 777	496 270
Beräknat revisionsarvode	3 950	3 950
Summa	753 939	726 512

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 500 000	93 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadmålning öst/syd Montering spegel vid infart till parkering Renovering av skyltning i området Renovering av gatstenar Bytt leverantör för hemsida

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Kenneth Jonsson
Ordförande

Elina Rostedt Jonsson
Kassör

Kerstin Helena Malm
Styrelseledamot

Per-Micael Lénström
Styrelseledamot

Susannah Elers
Styrelseledamot

Ulrik Améen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Joakim Mattsson
Revisor