

Årsredovisning
för
BRF Villa Svalnäs

769608-7415

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Villa Svalnäs får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Villa Svalnäs äger fastigheten Ratatosk 14 i Danderyds kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begräsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen

Gustaf Koskull	Ordförande
Elisabeth Koskull	Ledamot
Laura Aslin	Ledamot
Andreas Christensson	Ledamot

Förvaltning

Föreningens verksamhet och dess fastighet sköts av styrelsen och dess medlemmar. Den löpande och ekonomiska förvaltningen har administrerats av Ann Brobacke, Pennywise AB.

Försäkring

Fastigheten är fullförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Verksamhetsåret 2023

Under 2023 installerades nya markiser på nord och sydsidan, bekostade av respektive lägenhetsinnehavare. Allt utfört av MRP Täby markis som också gjort tidigare installation. Värmepumpen har krävt ett större underhåll under 2023 och en planering av utbyte kommer att behöva göras under framtida verksamhetsår. Trädgården har som tidigare skötts om av Danderyds Handyman, Matt Stone. Kostnader för 2022 års installationer av ytterbelysning mm återfinns i 2023 års resultaträkning.

Styrelsen har under året vid behov haft ett antal löpande ej protokollförda arbetsmöten.

Föreningen har inte haft några anställda och inga arvoden eller andra ersättningar har utgått. Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	270	323	238	205
Soliditet (%)	70,3	70,6	70,4	72,8

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	543	648	477	411
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 426	6 433	6 439	5 689
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 516	8 525	8 534	7 539
Sparande per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	48,0	51,0	58,0	49,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	272	280	163	160
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Föreningen har tagit installationskostnader av ytterbelysning mm på ca SEK 76 000 under 2023, vilka normalt täcks med en extra insättning. En extra insättning gjordes under 2022. Avgifterna har höjts under 2024. Till detta har föreningen separerat hushållselen från föreningens elkostnader till respektive lägenhetsinnehavare, vilken ska betalas in till föreningens konto.(från och med 2024-06-01). Vad detta kommer tillföra är för tidigt att veta men bör vara mellan SEK 10 000 till SEK 25 000 per år. Ytterligare avgiftshöjningar kan komma att bli nödvändiga framöver.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 516 851	204 936	-19 715	9 702 072
Kapitaltillskott	535 001			535 001
Disposition av föregående års resultat:		-19 715	19 715	0
Årets resultat			-138 078	-138 078
Belopp vid årets utgång	10 051 852	185 221	-138 078	10 098 995

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	185 221
årets förlust	-138 078
	47 143
disponeras så att i ny räkning överföres	47 143
	47 143

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning. Bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	270 274	322 817
Övriga rörelseintäkter		27 025	0
Summa rörelseintäkter		297 299	322 817
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-298 836	-211 383
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-48 141	-48 141
Summa rörelsekostnader		-346 977	-259 524
Rörelseresultat		-49 678	63 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		247	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 647	-83 008
Summa finansiella poster		-88 400	-83 008
Resultat efter finansiella poster		-138 078	-19 715
Resultat före skatt		-138 078	-19 715
Årets resultat		-138 078	-19 715

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	14 008 353	14 027 893
Inventarier, verktyg och installationer	5	312 169	340 770
Summa materiella anläggningstillgångar		14 320 522	14 368 663

Summa anläggningstillgångar

14 320 522

14 368 663

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 546	27 693
Övriga fordringar		22 757	0
Summa kortfristiga fordringar		33 303	27 693

Kassa och bank

Kassa och bank		12 822	105 509
Summa kassa och bank		12 822	105 509
Summa omsättningstillgångar		46 125	133 202

SUMMA TILLGÅNGAR

14 366 647

14 501 865

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 051 852

10 051 852

Summa bundet eget kapital

10 051 852

10 051 852

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

185 221

204 935

Årets resultat

-138 078

-19 715

Summa fritt eget kapital

47 143

185 220

Summa eget kapital

10 098 995

10 237 072

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder

4 241 170

4 245 610

Summa långfristiga skulder

4 241 170

4 245 610

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

4 557

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21 925

19 183

Summa kortfristiga skulder

26 482

19 183

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 366 647

14 501 865

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-49 678	63 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	48 141	48 141
Erhållen ränta	247	0
Erlagd ränta	-88 647	-83 008
Betald inkomstskatt	-18 200	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-108 137	28 427
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	17 147	-15 325
Förändring av kortfristiga fordringar	0	6 190
Förändring av kortfristiga skulder	2 743	1 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88 247	21 084
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-4 440	-4 440
Erhållna aktieägartillskott	0	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 440	95 560
Årets kassaflöde	-92 687	116 644
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	105 509	-11 134
Likvida medel vid årets slut	12 822	105 510

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Markanläggning skrivs av på förväntad livslängd 10 år.

Byggnadsinventarier skrivs av förväntad livslängd 15-20 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	270 274	322 817
	270 274	322 817

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	135 622	139 618
Övriga kostnader	163 214	211 383
	298 836	351 001

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 066 973	14 066 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 066 973	14 066 973
Ingående avskrivningar	-39 080	-19 540
Årets avskrivningar	-19 540	-19 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 620	-39 080
Utgående redovisat värde	14 008 353	14 027 893

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	499 958	499 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 958	499 958
Ingående avskrivningar	-159 188	-130 587
Årets avskrivningar	-28 601	-28 601
Utgående ackumulerade avskrivningar	-187 789	-159 188
Utgående redovisat värde	312 169	340 770

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån 32771963	985 000	985 000
Lån 32771904	985 000	985 000
Lån 30187725	141 000	141 000
Lån 26754224	190 170	194 610
Lån 26443776	1 440 000	1 440 000
Lån 46251814	500 000	500 000
	4 241 170	4 245 610

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Danderyd

Elisabeth Koskull

Gustaf Koskull

Andreas Christensson

Laura Aslin