

Årsredovisning 2023

Brf Villa Lövet

769630-9124



 nabo



Välkommen till årsredovisningen för Brf Villa Lövet

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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
Uppllysning 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. 14


R
P
H

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 Danderyd, Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Villa Lövet	2017	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 935 kvm. Byggnadernas totalyta är 935 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Fredrik Persson	Ordförande
Michael David Surtell	Adjungerande
Rikard Nygander	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ulf Fredrik Liljeblad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under 2023 fick vi en ny medlem i föreningen och med det ett utträde. I övrigt inget att rapportera om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes under 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 30% och 2023-09-01 med 53%.

Förändringar i avtal

Omförhandling av ekonomisk förvaltning utfördes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 15 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

X
R
P
S

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	605	400	392	392
Resultat efter fin. poster	-344	-307	-190	-174
Soliditet (%)	82	82	82	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	644	420	420	420
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	98,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 529	11 529	11 586	11 765
Skuldsättning per kvm totalyta	11 529	11 529	11 586	11 765
Sparande per kvm totalyta	8	-28	97	114
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	30	13	5
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	30	30	30
Energikostnad per kvm totalyta	48	59	43	34
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	1,89	1,45	1,60
Räntekänslighet (%)	17,92	27,47	27,61	28,03

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	44 250	-	-	44 250
Upplåtelseavgifter	7 466	-	-	7 466
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 100	-307	-	-2 407
Årets resultat	-307	307	-344	-344
Eget kapital	49 309	0	-344	48 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 407
Årets resultat	-344
Totalt	-2 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 751
	-2 751

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	605	400
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		605	400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-172	-186
Övriga externa kostnader	9	-35	-35
Personalkostnader	10	-1	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281	-281
Summa rörelsekostnader		-488	-503
RÖRELSERESULTAT		116	-103
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-460	-204
Summa finansiella poster		-460	-204
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-344	-307
ÅRETS RESULTAT		-344	-307



Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	59 748	60 029
Summa materiella anläggningstillgångar		59 748	60 029
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 748	60 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25	0
Övriga fordringar	13	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19	50
Summa kortfristiga fordringar		46	50
Kassa och bank			
Kassa och bank		37	64
Summa kassa och bank		37	64
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		82	114
SUMMA TILLGÅNGAR		59 831	60 143

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 716	51 716
Summa bundet eget kapital		51 716	51 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 407	-2 100
Årets resultat		-344	-307
Summa fritt eget kapital		-2 751	-2 407
SUMMA EGET KAPITAL		48 965	49 309
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 779	10 779
Leverantörsskulder		13	3
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	74	54
Summa kortfristiga skulder		10 866	10 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 831	60 143

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	116	-103
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	281	281
	397	178
Erlagd ränta	-460	-200
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-62	-21
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27	-7
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 779	14
Amortering av lån	-10 779	-68
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-54
ÅRETS KASSAFLÖDE	-27	-61
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	64	125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	37	64

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Lövet 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.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	602	392
El	2	3
Övriga intäkter	2	5
Summa	605	400

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	-0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Trädgårdsarbete	0	26
Övrigt	0	49
Summa	0	75

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	6
Summa	0	6

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
VA	71	0
Summa	71	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	14	28
Vatten	31	28
Sophämtning	26	22
Summa	70	77

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30	28
Summa	30	28

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	15	15
Juridiska kostnader	3	3
Ekonomisk förvaltning	17	18
Summa	35	35

✶ RLP
WS

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	1	1

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	460	204
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	460	204

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 084	61 084
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 084	61 084
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 054	-773
Årets avskrivning	-281	-281
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 335	-1 054
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 748	60 029
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 975</i>	<i>32 975</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 383	16 383
Taxeringsvärde mark	7 386	7 386
Summa	23 769	23 769

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar	1	0
Summa	1	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Försäkringspremier	3	33
Förvaltning	10	11
Summa	19	50

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-01-28	4,70 %	3 553	3 553
SEB	2024-01-18	4,70 %	3 667	3 667
SEB	2024-01-28	4,70 %	3 560	3 560
Summa			10 779	10 779
Varav kortfristig del			10 779	10 779

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 779 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	1	5
Utgiftsräntor	7	6
Förutbetalda avgifter/hyror	65	44
Summa	74	54

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 999	24 999

Underskrifter

Täby 2024-04-23

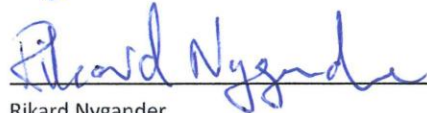
Ort och datum



Johan Fredrik Persson
Ordförande



Michael David Surtell
Adjungerande



Rikard Nygander
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22



Ulf Fredrik Liljeblad
Revisor