



Årsredovisning 2023



Brf Viden, Bromma

Org nr 769628-4558

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 2023.

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 har avtal med Firma Marcus Spång gällande fastighetsskötsel. 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 7 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Elin Alvestig Carina Pettersson Ann-Sofie Olsson Göran Mechedal Jonas Melin
-----------	---

Suppleanter	Daniel Lützén Ottilia Burgus
-------------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Revisorer

RSM Stockholm AB med Richard Lindberg som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 105 000 kr (två prisbasbelopp) exkl sociala avgifter, att fritt fördela inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma våren 2023 till ordinarie stämma våren 2024.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen 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

Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	52	52
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	52

Under året har 3 (5) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 333	2 262	2 274	2 275	2 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	-907	-691	-170	-74	-76
Resultat exkl avskrivningar, tkr	-17	200	720	817	814
Soliditet, %	76,0	76,0	76,0	76,0	75,0
Årsavgifter/kvm, kr	670	665	665	665	665
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	729	708	710	710	665
Skuldsättning/kvm, kr	11 220	11 646	11 728	11 810	12 064
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	11 220	11 646	11 728	11 810	12 064
Sparande/kvm, kr	-4	120	247	280	288
Räntekänslighet %	15,4	16,4	16,5	16,6	18,1
Energikostnad/kvm, kr	207	217	168	136	154
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	84,9	86,5	86,1	86,1	89,8

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	547 241	-829 789	-690 545	106 601 907
Disposition av föregående års resultat:			-62 390	-628 155	690 545	0
Årets resultat					-907 169	-907 169
Belopp vid årets utgång	80 681 737	26 893 263	484 851	-1 457 944	-907 169	105 694 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 457 944
årets förlust	-907 169
	-2 365 113

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	87 510
i ny räkning överföres	-2 452 623
	-2 365 113

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	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 333 208	2 262 457
Övriga rörelseintäkter		-1	0
Summa rörelseintäkter		2 333 207	2 262 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 351 921	-1 466 691
Övriga externa kostnader	4	-140 997	-179 107
Personalkostnader	5	-137 991	-127 740
Avskrivningar		-890 250	-890 250
Summa rörelsekostnader		-2 521 159	-2 663 788
Rörelseresultat		-187 952	-401 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 923	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 140	-289 214
Summa finansiella poster		-719 217	-289 214
Resultat efter finansiella poster		-907 169	-690 545
Årets resultat		-907 169	-690 545

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 848 125	137 738 375
Summa materiella anläggningstillgångar		136 848 125	137 738 375
Summa anläggningstillgångar		136 848 125	137 738 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 358 927	3 199 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 559	116 045
Summa kortfristiga fordringar		2 430 486	3 315 748
Summa omsättningstillgångar		2 430 486	3 315 748
SUMMA TILLGÅNGAR		139 278 611	141 054 123

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 575 000	107 575 000
Fond för yttre underhåll		484 851	547 241
Summa bundet eget kapital		108 059 851	108 122 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 457 944	-829 789
Årets resultat		-907 169	-690 545
Summa fritt eget kapital		-2 365 113	-1 520 334
Summa eget kapital		105 694 738	106 601 907
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	15 850 000	16 090 000
Summa långfristiga skulder		15 850 000	16 090 000
Kortfristiga skulder			
kortfr del av långfr skulder	8	16 880 000	17 880 000
Leverantörsskulder		466 455	158 794
Övriga skulder		11 919	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	375 499	323 421
Summa kortfristiga skulder		17 733 873	18 362 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 278 611	141 054 123

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-907 169	-690 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar etc.		890 250	890 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-16 919	199 705
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 430	-10 927
Förändring av leverantörsskulder		307 661	46 459
Förändring av kortfristiga skulder		63 995	50 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338 307	285 915
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 240 000	-240 000
Årets kassaflöde		-901 693	45 915
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 199 617	3 153 702
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 297 924	3 199 617

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 012 563	1 939 896
P-plats och garage	193 440	207 060
Hysesbortfall, parkering	0	-10 350
Vattenavgifter	-16 771	0
Elavgifter	35 058	87 991
Avgift andrahandsupplåtelse	1 468	0
Öres- och kronutjämning	-6	9
Vatten, moms	38 093	37 672
Betalningspåminnelse	480	180
Övriga intäkter	8 327	0
Elprisstöd	60 555	0
	2 333 207	2 262 458

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

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	52 792
Trädgårdsskötsel	169 798	73 442
Städkostnader	112 500	95 925
Hyra av entrémattor	12 583	22 008
Snöröjning/sandning	86 459	97 376
Hisskostnader	35 300	27 601
Gemensamhetsanläggning	74 170	74 956
Reparationer	30 588	43 294
Hissreparationer	42 178	22 608
Planerat underhåll	5 488	149 900
Fastighetsel	298 698	371 209
Uppvärmning	242 943	211 833
Vatten och avlopp	62 903	49 420
Avfallshantering	43 908	40 080

Försäkringskostnader	30 541	27 322
Kabel-tv	94 830	93 937
Bredband	5 256	5 379
Förbrukningsinventarier	0	7 610
Systematiskt brandskyddsarbete	3 155	0
Trivselåtgärder	623	0
	1 351 921	1 466 692

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto	5 142	2 439
Föreningsgemensamma kostnader	25 356	26 244
Revisionsarvode	0	13 750
Ekonomisk förvaltning	81 199	70 057
Bankkostnader	4 446	3 932
Underhållsplan	10 118	32 790
Övriga poster	14 736	29 895
	140 997	179 107

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	97 200
Sociala avgifter	32 991	30 540
	137 991	127 740

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	89 025 000	89 025 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	89 025 000	89 025 000
Ingående avskrivningar	-5 786 625	-4 896 375
Årets avskrivningar	-890 250	-890 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 676 875	-5 786 625
Ingående värde mark	54 500 000	54 500 000
Utgående värde mark	54 500 000	54 500 000
Utgående redovisat värde	136 848 125	137 738 375
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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	10 643	9 254
Kabel-tv	23 831	23 698
Ekonomisk förvaltning	0	25 072
Samfällighetsavgift	37 085	0
Upplupen intäkt	0	58 021
	71 559	116 045

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Nr 40044337	4,60	2024-09-28	7 640 000	8 640 000
SEB Nr 40044442	0,74	2024-08-28	9 000 000	9 000 000
SEB Nr 40044469	4,54	2026-07-28	9 000 000	9 000 000
SEB Nr 40044884	0,76	2025-06-28	7 090 000	7 330 000
			32 730 000	33 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 880 000	17 880 000

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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	69 440	3 329
Styrelsearvoden	8 400	0
Sociala avgifter	2 640	0
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	28 561	50 664
Fjärrvärme	36 082	33 498
Avfallskostnader	7 241	6 925
Vatten- och avlopp	12 102	10 907
Förutbetalda avgifter och hyror	167 432	178 097
Mattor	438	5 901
Städning	9 100	9 100
Snöröjning	9 063	0
	375 499	323 421

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Stockholm, Bromma

Ann-Sofie Olsson

Elin Alvestig

Carina Pettersson

Göran Mechedal

Jonas Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats

RSM Stockholm AB

Richard Lindberg
Revisor