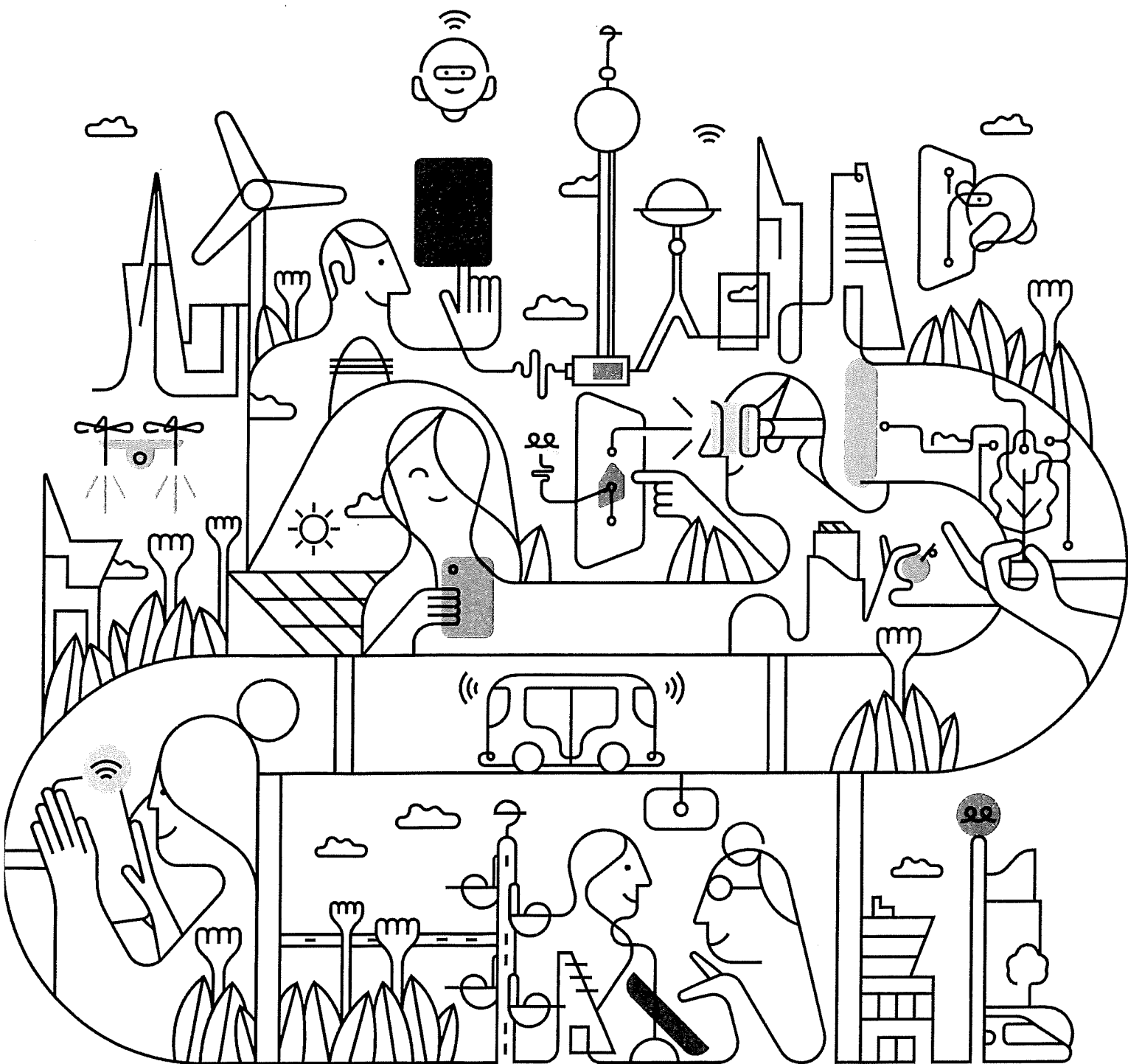




2024

Årsredovisning

Brf Vilsten



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 Östhammar.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-16 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
ÖREGRUND 76:3	1960	Östhammar

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 114 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 2230 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marianne Beatrice Engberg	Ordförande
Johnas Sjölander	Styrelseledamot
Mervi Marianne Söderqvist	Styrelseledamot
Rolf Pettersson	Styrelseledamot
Thomas Stafström	Suppleant
Lena Hellman	Suppleant

Valberedning

Mats Ekstrand
Klas Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Birgitta Sandell	Revisor
Britt-Marie Mikic	Revisor
Ingmari Margareta Rahm	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024 • Byte av Bergvärmepumpsanläggning

2022 • Asbestsanering av rör inför stamventilsbytet
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och termostater i värmesystemet.

2021-2022 • Renspolning och syreavdrivning av värmesystem
Installation av syreavdrivningsutrustning och partikelfångare i värmesystemet

Planerade underhåll

2025 • Byte av 2 ytterdörrar baksida av fastigheten
Upprustning av föreningslokalen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
El	Vattenfall
Trappstädning	Söderöns hem och trädgård AB
TV-abonnemang via fiber	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån för att finansiera byte av bergvärmepumpsanläggning.

Övriga uppgifter

Alla parkeringsplatser är från och med 1/1- 2024 belagda med hyra och tillgänglighet styrs av kösystem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 226 865	1 212 462	1 221 021	1 199 089
Resultat efter fin. poster	-766 811	256 650	-316 514	212 910
Soliditet (%)	23	32	27	29
Yttre fond	100 000	50 000	300 000	250 000
Taxeringsvärde	15 080 000	15 080 000	15 080 000	11 832 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	553	553	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,2	90,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 856	2 630	2 918	2 979
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 708	2 493	2 766	2 824
Sparande per kvm totalyta, kr	183	201	192	180
Elkostnad per kvm totalyta, kr	94	131	98	104
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	14	15	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	30	35	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	176	133	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,50	-	-
Räntekänslighet (%)	5,17	4,76	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt då vi investerat i en ny bergvärmepumpsanläggning 2024. Investeringen bidrar till att hålla nere elkostnader samt för att den gamla anläggningen börjat gå sönder och omkostnaderna för reparationer blev fler.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	174 715	-	-	174 715
Upplåtelseavgifter	730 000	-	-	730 000
Fond, yttre underhåll	50 000	-	50 000	100 000
Balanserat resultat	1 431 812	256 650	-50 000	1 638 462
Årets resultat	256 650	-256 650	-766 811	-766 811
Eget kapital	2 643 177	0	-766 811	1 876 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 688 462
Årets resultat	-766 811
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	871 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	100 000
Balanseras i ny räkning	971 652

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 226 865	1 219 913
Övriga rörelseintäkter	3	0	66 856
Summa rörelseintäkter		1 226 865	1 286 769
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 591 364	-664 200
Övriga externa kostnader	9	-79 242	-55 319
Personalkostnader	10	-43 960	-48 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 602	-190 668
Summa rörelsekostnader		-1 890 168	-958 231
RÖRELSERESULTAT		-663 302	328 538
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 213	16 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 721	-87 971
Summa finansiella poster		-103 508	-71 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-766 811	256 650
ÅRETS RESULTAT		-766 811	256 650

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 154 581	7 326 769
Maskiner och inventarier	13	23 261	26 675
Summa materiella anläggningstillgångar		7 177 843	7 353 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 217 743	7 393 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 502	10 391
Övriga fordringar	15	834 319	963 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 373	0
Summa kortfristiga fordringar		847 194	973 517
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		847 194	973 517
SUMMA TILLGÅNGAR		8 064 937	8 366 861

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		904 715	904 715
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
Summa bundet eget kapital		1 004 715	954 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 638 462	1 431 812
Årets resultat		-766 811	256 650
Summa fritt eget kapital		871 652	1 688 462
SUMMA EGET KAPITAL		1 876 367	2 643 177
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 150 000	2 338 008
Summa långfristiga skulder		3 150 000	2 338 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 888 264	3 222 000
Leverantörsskulder		5 805	43 428
Skatteskulder		5 046	13 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	139 455	106 628
Summa kortfristiga skulder		3 038 570	3 385 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 064 937	8 366 861

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-663 302	328 538
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	175 602	190 668
	-487 700	519 206
Erhållen ränta	11 213	16 083
Erlagd ränta	-107 080	-88 095
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-583 568	447 194
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 611	-13 995
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 011	26 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-618 190	459 491
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-121 744	-608 510
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	478 256	-608 510
ÅRETS KASSAFLÖDE	-139 934	-149 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	952 794	1 101 812
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	812 860	952 794

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vilsten 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	3,33 %
Byggnad	0,92 - 2 %
Fastighetsförbättringar	1,67 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 168 248	1 168 248
Hysesintäkter lokaler	4 000	1 400
Hysesintäkter garage	35 256	35 256
Hysesintäkter p-plats	13 137	10 025
Pantsättningsavgift	1 146	1 050
Överlåtelseavgift	4 299	3 939
Administrativ avgift	784	0
Öres- och kronutjämning	-5	-5
Summa	1 226 865	1 219 913

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	66 856
Summa	0	66 856

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 625	0
Städning enligt avtal	70 722	65 053
Sotning	0	1 466
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 250
Myndighetstillsyn	7 506	0
Gårdkostnader	3 180	2 007
Snöröjning/sandning	26 163	4 594
Serviceavtal	0	11 490
Förbrukningsmaterial	2 790	0
Summa	111 986	95 860

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VVS	4 131	3 025
Värmeanläggning/undercentral	0	28 977
Elinstallationer	2 378	0
Fönster	0	3 846
Summa	6 509	35 848

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Underhåll av byggnad	4 021	0
Värmeanläggning	987 550	0
Summa	991 571	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	209 239	291 799
Olja	30 716	33 907
Vatten	92 946	65 867
Sophämtning/renhållning	31 386	25 169
Summa	364 287	416 742

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46 091	42 880
Kabel-TV	23 538	12 744
Bredband	0	12 744
Fastighetsskatt	47 382	47 382
Summa	117 011	115 750

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Kreditupplysning	1 033	1 316
Inkassokostnader	3 269	0
Revisionsarvoden extern revisor	4 200	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 270
Föreningskostnader	1 414	0
Förvaltningsarvode enl avtal	46 190	44 324
Överlåtelsekostnad	6 092	5 514
Pantsättningskostnad	1 720	0
Korttidsinventarier	6 960	0
Administration	1 489	1 895
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	79 242	55 319

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	31 398
Löner till kollektivanst	5 800	8 100
Arbetsgivaravgifter	8 160	8 546
Summa	43 960	48 044

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	114 721	87 971
Summa	114 721	87 971

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 996 894	11 996 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 996 894	11 996 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 670 125	-4 497 937
Årets avskrivning	-172 188	-172 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 842 313	-4 670 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 154 581	7 326 769
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 400</i>	<i>75 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 792 000	11 792 000
Taxeringsvärde mark	3 288 000	3 288 000
Summa	15 080 000	15 080 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	484 590	484 590
Utgående anskaffningsvärde	484 590	484 590
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-457 915	-439 435
Avskrivningar	-3 414	-18 480
Utgående avskrivning	-461 329	-457 915
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 261	26 675

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	39 900	39 900
Summa	39 900	39 900

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 979	10 332
Skattefordringar	391	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 089	0
Transaktionskonto	93 766	118 889
Borgo räntekonto	719 094	833 905
Summa	834 319	963 126

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	4 248	0
Upplupna intäkter	125	0
Summa	4 373	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	1,36 %	2 288 264	2 338 008
Handelsbanken	2027-07-30	3,46 %	3 150 000	3 222 000
Handelsbanken		4,95 %	600 000	
Summa			6 038 264	5 560 008
Varav kortfristig del			2 888 264	3 222 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 519 544 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	225	0
Uppl kostn el	24 461	0
Uppl kostn räntor	13 352	5 711
Förutbet hyror/avgifter	101 417	100 917
Summa	139 455	106 628

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 839 000	7 839 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av 2 ytterdörrar baksida av fastigheten samt upprustning av föreningslokalen.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Marianne Beatrice Engberg
Ordförande

Johnas Sjölander
Styrelseledamot

Mervi Marianne Söderqvist
Styrelseledamot

Rolf Pettersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Birgitta Sandell
Revisor

Britt-Marie Mikic
Revisor

Ingmari Margareta Rahm
Revisor