

Årsredovisning 2023

Brf Varpen, Segeltorp

769612-9845



Simpleko

Signed document (L/zP9Q)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Varpen, Segeltorp

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. 4
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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2005-09-01.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag genom Leif Bolander & CO AB.

Föreningens fastighet, Varpen 7, bebyggdes 2006 av NCC Construction Sverige AB och är belägen i Segeltorp i Huddinge kommun. Föreningen består av fem bostadshus 36 bostadsrätter om totalt 2 202 kvm samt 41 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Linda Wörnert	Ordförande
Malin Blomgren	Styrelseledamot
Sabine Salheim	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Patrik Lager	Auktoriserad Revisor	Folkesson Råd & Revision AB
--------------	-------------------------	--------------------------------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Pergola innergård

2021 ● Målning fasader

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna, 2022-10-01 med 5,00% och 2023-08-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp (2024= 1433 kronor). Pantsättningar debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024= 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 850 937	1 734 944	1 710 593	1 698 092
Resultat efter fin. poster	-265 596	-200 166	-2 262 747	-168 768
Soliditet (%)	61	61	60	63
Yttre fond	1 082 562	1 007 562	932 562	857 562
Taxeringsvärde	54 200 000	54 200 000	40 600 000	40 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	717	708	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	90,1	79,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 789	10 932	11 108	10 467
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 789	10 932	11 108	10 467
Sparande per kvm totalyta, kr	105	238	447	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	19	15	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	34	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	63	56	49	42
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	1,63	0,97	1,20
Räntekänslighet (%)	14,24	15,25	15,68	-

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat avser vi att höja avgifterna med 10% samt parkeringsavgifter med 200 kr/månad från 1 juli.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	39 190 000	-	-	39 190 000
Fond, yttre underhåll	1 007 562	-	75 000	1 082 562
Balanserat resultat	-2 394 094	-200 166	-75 000	-2 669 260
Årets resultat	-200 166	200 166	-265 596	-265 596
Eget kapital	37 603 302	0	-265 596	37 337 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 669 260
Årets resultat	-265 596
Totalt	-2 934 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-5 844
Balanseras i ny räkning	-3 004 012
	-2 934 856

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	1 850 937	1 734 944
Övriga rörelseintäkter	3	17 336	16 483
Summa rörelseintäkter		1 868 273	1 751 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-706 628	-856 887
Övriga externa kostnader	8	-129 022	-166 067
Personalkostnader	9	-56 509	-40 998
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 896	-493 768
Summa rörelsekostnader		-1 390 055	-1 557 720
RÖRELSERESULTAT		478 217	193 707
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 071	2 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-751 885	-396 351
Summa finansiella poster		-743 814	-393 873
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-265 596	-200 166
ÅRETS RESULTAT		-265 596	-200 166

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	60 642 758	61 118 901
Markanläggningar	12	176 250	193 875
Maskiner och inventarier		37 162	0
Pågående projekt		0	82 551
Summa materiella anläggningstillgångar		60 856 170	61 395 327
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 856 170	61 395 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 197	24 354
Övriga fordringar	13	8 020	5 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	135 953	106 470
Summa kortfristiga fordringar		148 170	136 660
Kassa och bank			
Kassa och bank		450 953	553 393
Summa kassa och bank		450 953	553 393
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		599 123	690 053
SUMMA TILLGÅNGAR		61 455 294	62 085 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 190 000	39 190 000
Fond för yttre underhåll		1 082 562	1 007 562
Summa bundet eget kapital		40 272 562	40 197 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 669 260	-2 394 094
Årets resultat		-265 596	-200 166
Summa fritt eget kapital		-2 934 856	-2 594 260
SUMMA EGET KAPITAL		37 337 706	37 603 302
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 550 600	14 640 600
Summa långfristiga skulder		18 550 600	14 640 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 206 000	9 432 000
Leverantörsskulder		86 535	147 028
Skatteskulder		7 331	5 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	267 122	257 277
Summa kortfristiga skulder		5 566 988	9 841 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 455 294	62 085 380

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	478 217	193 707
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	497 896	493 768
	976 113	687 475
Erhållen ränta	8 071	2 478
Erlagd ränta	-749 398	-385 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	234 787	304 087
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 510	-6 528
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 977	97 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 300	395 393
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	41 261	-82 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	41 261	-82 551
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	10 040 600
Amortering av lån	-316 000	-10 428 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-316 000	-388 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-102 439	-75 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	553 393	628 551
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	450 953	553 393

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Varpen, Segeltorp 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 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:

Byggnad	0,83 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	10 %

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	1 619 902	1 530 114
Hysesintäkter, p-platser	174 000	147 750
Intäkter internet	48 384	48 384
Övriga intäkter	5 251	8 696
Andrahandsuthyrning	3 400	0
Summa	1 850 937	1 734 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	17 338	16 476
Öres- och kronutjämning	-2	7
Summa	17 336	16 483

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Serviceavtal	27 057	15 713
Yttre skötsel	29 876	57 131
Vinterunderhåll	146 291	69 008
Löpande reparationer och underhåll	28 421	0
Reparation försäkringsskada	0	52 826
Summa	231 644	194 678

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	0	231 556
Summa	0	231 556

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	36 580	41 455
Vatten	101 085	82 129
Sophämtning	83 466	62 179
Summa	221 131	185 763

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	79 684	73 251
Kabel-TV	116 965	116 955
Fastighetsskatt	57 204	54 684
Summa	253 853	244 890

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	-18 994	22 181
Juridiska kostnader	5 625	0
Revisionsarvoden	23 125	21 750
Styr.möte/stämma/städdag	11 618	7 956
Ekonomisk förvaltning	84 936	85 305
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 219	3 361
Övriga förvaltningskostnader	20 494	25 515
Summa	129 022	166 067

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	43 000	31 000
Sociala avgifter	13 509	9 998
Summa	56 509	40 998

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	751 156	396 317
Övriga räntekostnader	729	34
Summa	751 885	396 351

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 840 000	65 840 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 840 000	65 840 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 721 099	-4 244 956
Årets avskrivning	-476 143	-476 143
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 197 242	-4 721 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	60 642 758	61 118 901
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 600 000</i>	<i>11 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	14 200 000	14 200 000
Summa	54 200 000	54 200 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	352 500	352 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	352 500	352 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-158 625	-141 000
Årets avskrivning	-17 625	-17 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-176 250	-158 625
Utgående restvärde enligt plan	176 250	193 875

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 391	4 626
Övriga fordringar	2 629	1 210
Summa	8 020	5 836

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 674	8 345
Försäkringspremier	66 554	57 662
Kabel-TV	19 491	19 512
Förvaltning	21 234	20 951
Summa	135 953	106 470

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-11-28	4,06 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2026-10-28	4,36 %	5 116 000	5 116 000
SEB	2024-03-28	1,83 %	4 950 000	5 010 000
SEB	2027-07-28	3,81 %	5 036 600	5 156 600
SEB	2025-08-28	4,04 %	4 654 000	4 824 000
Summa			23 756 600	24 106 600
Varav kortfristig del			14 382 000	9 116 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 176 600 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	2 768	6 998
Vatten	25 420	22 046
Löner	31 000	31 000
Sociala avgifter	10 000	10 000
Uppl kostn räntor	19 227	16 740
Förutbetalda avgifter/hyror	158 082	149 868
Beräknat revisionsarvode	20 625	20 625
Summa	267 122	257 277

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 700 000	26 700 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Linda Wörnert
Ordförande

Malin Blomgren
Styrelseledamot

Sabine Salheim
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Folkesson Råd & Revision AB
Patrik Lager
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 66190985d958fc6b6a00dd4e

Finalized at: 2024-04-15 10:01:25 CEST

Title: 2023-12-31 Årsredovisning - Brf Varpen, Segeltorp.pdf

Digest: L/zP9QuYbXckTR+1ED3CJnet84car5YK/0QHtjjRBzk=

Initiated by: patrik.lager@folkessonab.se (*patrik.lager@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Jan Patrik Christoffer Lager signed at 2024-04-15 10:01:13 CEST with Swedish BankID (19850209-XXXX)
- Malin Blomgren signed at 2024-04-12 16:31:23 CEST with Swedish BankID (19710723-XXXX)
- Sabine Salheim signed at 2024-04-14 14:39:37 CEST with Swedish BankID (19760213-XXXX)
- Linda Wörnert signed at 2024-04-15 08:52:45 CEST with Swedish BankID (19750228-XXXX)