

Årsredovisning för

Brf Villa Margareta

769638-6999

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Villa Margareta, 769638-6999 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Villa Margareta är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-12.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Riddarhuset 14 som uppfördes 1938.

Adresser: Bymarksgatan 8.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
4	1	183
4	2	305
1	2,5	80
1	3	128
10		696

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 11 medlemmar.

Överlåtelse

10 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2023

Mikael Wigren	Ledamot
Hanna Löfstedt	Ledamot
Carl-Magnus Svensson	Ledamot

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Anton Hemmingberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört det underhåll som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick.

En budget för 2024 har arbetats fram till följd av ökade räntekostnader, därav så valde styrelsen att höja avgiften från 1 januari 2024.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har de första åren stora avskrivningar. För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är under uppförande och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är helt fastställd

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	377,999	361,142	280,000	3,000
Resultat efter finansiella poster	-335,069	-344,889	-64,736	-56,000
Soliditet, %	72.7	72.9	73.2	35.9
Lån, kr/m ²	12,776	12,776		
Genomsnittlig skuldränta, %	1.20			
Räntekänslighet %	24			
Sparande per kr/m ²	5			
Energi kostnad kr/m ²	232			
Driftskostnad, kr/m ²	281			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	24,750,000		-120,782	-344,889	24,284,329
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-344,889	344,889	
Årets resultat				-335,069	-335,069
Vid årets slut	24,750,000	-	-465,671	-335,069	23,949,260

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-465,671
årets förlust	-335,069
Totalt	-800,740
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	50,000
i ny räkning överförs	-850,740
Summa	-800,740

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	377,999	360,872
Övriga rörelseintäkter		22,332	2,593
		<u>400,331</u>	<u>363,465</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-208,317	-195,320
Administrationskostnader	5	-82,353	-79,749
Avskrivningar av byggnader	6	-335,175	-318,720
Avskrivning inventarier	7	-3,237	-2,067
Rörelseresultat		<u>-228,751</u>	<u>-232,391</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55	-
Räntekostnader		-106,373	-112,498
Resultat efter finansiella poster		<u>-335,069</u>	<u>-344,889</u>
Årets resultat		<u>-335,069</u>	<u>-344,889</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	32,683,634	33,018,809
Inventarier och installationer	7	10,885	14,122
		<u>32,694,519</u>	<u>33,032,931</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32,694,519</u>	<u>33,032,931</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17,024	71,327
Övriga fordringar		16,608	3,166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12,906	13,266
		<u>46,538</u>	<u>87,759</u>
Kassa och bank		<u>216,312</u>	<u>198,726</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>262,850</u>	<u>286,485</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32,957,369</u>	<u>33,319,416</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		24,750,000	24,750,000
		24,750,000	24,750,000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-465,671	-120,782
Årets resultat		-335,069	-344,889
		-800,740	-465,671
Summa eget kapital		23,949,260	24,284,329
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5,928,000	8,892,000
		5,928,000	8,892,000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	2,964,000	-
Leverantörsskulder		22,581	33,691
Skatteskulder		19,640	18,940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73,888	90,456
		3,080,109	143,087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32,957,369	33,319,416

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-335,069	-344,889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		338,412	320,787
		3,343	-24,102
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3,343	-24,102
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		41,221	-10,413
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-26,978	24,403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		17,586	-10,112
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	
Årets kassaflöde		17,586	-10,112
Likvida medel vid årets början		198,726	208,838
Likvida medel vid årets slut		216,312	198,726

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Fasad	50
-Tak	40
-VVS	50
-EI	50
-Värme	50
-Fönster	50
-Stomme	120
-Inventarier	5

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	322,499	320,388
Hysesintäkter	55,500	40,484
Summa	377,999	360,872

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	154,354	113,588
Vatten	7,054	3,356
Renhållning	18,148	23,429
Försäkring	14,689	13,544
Internet	1,500	500
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>195,745</i>	<i>154,417</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	5,084	15,205
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>5,084</i>	<i>15,205</i>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	7,488	25,698
Summa	208,317	195,320

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	39,625	30,000
Revision, årsredovisning	10,000	
Förbrukningsinventarier	5,719	1,599
Övriga förvaltningskostnader	27,009	48,150
Konsultarvoden		
Summa	82,353	79,749

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	31,872,000	31,872,000
Mark	1,600,000	1,600,000
Vid årets slut	33,472,000	33,472,000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-453,191	-134,471
-Årets avskrivning	-335,175	-318,720
Utgående ackumulerande avskrivningar	-788,366	-453,191
Redovisat värde vid årets slut	32,683,634	33,018,809
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	7,067,000	7,067,000
Mark	4,373,000	7,373,000
Summa taxeringsvärden	11,440,000	14,440,000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	16,189	16,189
	16,189	16,189
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2,067	
-Årets avskrivning	-3,237	-2,067
	-5,304	-2,067
Redovisat värde vid årets slut	10,885	14,122

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB	1.34%	2026-04-28	2,964,000	2,964,000
SEB	1.04%	2024-04-28	2,964,000	2,964,000
SEB	1.17%	2025-04-28	2,964,000	2,964,000
			8,892,000	8,892,000

Kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 1 år	2,964,000	-
	2,964,000	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristisk skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Riddarhuset 14	8,892,000	8,892,000
Summa ställda säkerheter	8,892,000	8,892,000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Wigren

Hanna Löfstedt

Carl-Magnus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anton Hemmingberg
Revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

MIKAEL WIGREN

b5c2b1cc-6c69-4bd0-b981-edd9535e5d98 - 2024-04-02 11:36:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 309885db-1d62-4517-8045-396b109fa642 - SE

ANTON HEMMINGBERG

4085f500-b123-40b9-8043-4f621330f34c - 2024-04-02 11:48:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a719ec76-ec56-4c92-a036-0956450a7583 - SE

HANNA LÖFSTEDT

db40cecd-f8e7-4fee-a9b8-09043b6bff2c - 2024-04-08 19:05:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - fcdd9c92-61ed-4584-9fa9-32f121ec9233 - SE

Anders Carl-Magnus Svensson

65757762-708c-417e-aee9-bfe7d39910f6 - 2024-04-09 14:34:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2a9a6893-6f74-4cdc-a4e3-ef6b4034e9fa - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende