



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Venusbacken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Venusbacken med säte i Nyköping org.nr. 719000-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Jupitervägen 10-14.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Venus 2	1959-03-03	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 288
65	p-platser	0

Totalt 137 objekt 4 288

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 3 st 2 rok, 24 st 2.5 rok, 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Erland Henriksson	Ordförande
Bruno Andersson	Ledamot
Siv Lund	Ledamot
Anna-Karin Löfgren	Ledamot
Jimmy Lindell	Ledamot
Irène Rosén	Suppleant
Hermine Filipsson	Suppleant
Anton Lööv	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisor har varit: Ola Trané hos Kungsbron Borevision AB, vald av föreningsstämman

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 20 varav 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-14.

Underhåll

Större underhållsåtgärder som har utförts under året:
-Tvättning av de norra fasaderna på husen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997	Fönsterbyte
2001	Nyinstallation av hissar
2001	Stambyte, Renovering badrum
2006	Inköp av nya tvättmaskiner
2007	Renovering hiss, Jupiterv. 14
2008	Renovering hiss, Jupiterv. 10 o 12
2010	Fjärrvärmeväxlare och reglerutrustning
2011	Sophus och garage, nybyggnation
2012	Golv i tvättstugor
2012	Reningssystem för vatten till värmeledningar
2014	Byte lägenhetsdörrar
2016	Byte av tak
2016	lordningsställande skyddsrum
2016	Byte cirkulationspump samt UH efter OVK ventilations besiktning
2017	Asfaltering Parkering
2018	Balkonger samt fasad tvätt
2018	Byte av vvc pump, nöd telefoner
2018	Tempgivare för utemontage
2019	Renovering källare
2022	Byte av torktumlare
2022	OVK utförd
2023	Åtgärder efter OVK
2024	Tvättning av norra fasaderna

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel

Vattenfall AB - Elavtal, el och nät

Vattenfall AB - Fjärrvärme

Nyköpings Kommun - Vatten och Renhållning

Telenor - TV, bredband och IP telefoni

Länsförsäkringar Södermanland - Fastighetsförsäkringar

Otis AB - Service hissarna

SörVent - Service ventilation och brandluckor

EYE For Energy AB - Service av fjärrvärmecentral

Som kontaktmän inom föreningen har Jimmy Lindell och Bruno Andersson fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Inga stora åtgärder är planerade de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	112	182	265	201	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 395	2 850	2 951	3 060	3 172
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 395	2 850	2 591	3 060	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	0
Energikostnad, kr/kvm	269	236	201	199	0
Årsavgifter, kr/kvm	727	727	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	98	88	0
Totala intäkter, kr/kvm	742	750	742	749	0
Nettoomsättning, tkr	3 182	3 180	3 181	3 209	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	216	540	309	54
Soliditet, %	40	36	34	32	30

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, och Årsavgift/totala intäkter samt netto omsättning.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	469 392	0	0	469 392
Upplåtelseavgifter, kr	18 908	0	0	18 908
Underhållsfond, kr	4 652 740	0	312 512	4 965 252
S:a bundet eget kapital, kr	5 141 040	0	312 512	5 453 552
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 038 967	215 963	-312 512	1 942 419
Årets resultat, kr	215 963	-215 963	16 889	16 889
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 254 930	0	-295 623	1 959 308
S:a eget kapital, kr	7 395 970	0	16 889	7 412 860

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 488 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 254 931
Årets resultat, kr	16 889
Reservation till underhållsfond, kr	-350 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 488
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 959 308

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 959 308
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 182 039	3 179 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	36 095
Summa Rörelseintäkter		3 182 039	3 215 682
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 257 107	-2 236 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 894	-38 039
Personalkostnader	Not 6	-72 225	-75 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-426 360	-426 360
Summa Rörelsekostnader		-2 792 585	-2 775 781
Rörelseresultat		389 454	439 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 715	34 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 280	-258 909
Summa Finansiella poster		-372 565	-223 937
Resultat efter finansiella poster		16 889	215 963
Resultat före skatt		16 889	215 963
Årets resultat		16 889	215 963



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	16 204 471	16 618 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	90 521	103 006
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 294 991	16 721 351
Summa Anläggningstillgångar		16 294 991	16 721 351

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 079 896	2 237 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 980	173 486
Summa Kortfristiga fordringar		2 263 880	2 411 280

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	1 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	13	13
Summa Kassa och bank		13	13
Summa Omsättningstillgångar		2 263 893	3 911 294

Summa Tillgångar		18 558 885	20 632 645
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	488 300	488 300
Fond för yttre underhåll	4 965 252	4 652 740
Summa Bundet eget kapital	5 453 552	5 141 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 942 419	2 038 967
Årets resultat	16 889	215 963
Summa Fritt eget kapital	1 959 307	2 254 931

Summa Eget kapital	7 412 860	7 395 971
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 132 297	7 598 435
Summa Långfristiga skulder		2 132 297	7 598 435

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 138 754	4 622 053
Leverantörsskulder		140 900	353 599
Skatteskulder		6 132	22 478
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	309 625	306 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	418 317	333 488
Summa Kortfristiga skulder		9 013 728	5 638 239

Summa Skulder		11 146 025	13 236 674
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		18 558 885	20 632 645
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	389 454	439 900
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	426 360	426 360
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	426 360	426 360
Erhållen ränta	21 715	34 972
Erlagd ränta	-387 804	-253 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 725	648 111
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 530	-8 253
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-147 688	299
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-158 218	-7 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	291 507	640 158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 949 437	-432 202
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 949 437	-432 202
Årets kassaflöde	-1 657 930	207 956
Likvida medel vid årets början	3 737 108	3 529 153
Likvida medel vid årets slut	2 079 178	3 737 108



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 537 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 116 808	3 116 808
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 600	79 200
	Övriga primära intäkter	12 917	11 164
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 208 325	3 207 172
	Hyresbortfall	-3 100	-4 400
	Avsatt till inre fond	-23 185	-23 185
	<i>Summa</i>	-26 285	-27 585
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 182 039	3 179 587

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	16 418
	Övriga sekundära intäkter	0	19 677
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	36 095

2023, Elstöd 19 677 kr, Återbäring LF 16 418 kr.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-286 320	-267 460
	Snö och halk-bekämpning	-125 498	-139 764
	Reparationer	-103 658	-150 911
	Planerat underhåll	-37 448	-139 049
	El	-98 499	-107 972
	Uppvärmning	-722 520	-606 021
	Vatten	-332 565	-298 633
	Sophämtning	-56 228	-49 071
	Fastighetsförsäkring	-128 859	-117 151
	Kabel-TV och bredband	-165 040	-162 160
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 000	-108 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-92 472	-90 100
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 257 107	-2 236 291

Planerat underhåll ingår i noten.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-840	-840
	Administrationskostnader	-16 917	-19 896
	Extern revision	-18 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-712	-878
	Övriga förvaltningskostnader	-425	-425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 894	-38 039
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-55 000	-55 000
	Övriga arvoden	-6 300	-8 820
	Sociala avgifter	-10 925	-11 271
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-72 225	-75 091
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 822 115	27 822 115
	Ingående anskaffningsvärde mark	399 000	399 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	711 834	711 834
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	28 932 949	28 932 949
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 314 604	-11 900 730
	Årets avskrivningar	-413 874	-413 874
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 728 478	-12 314 604
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 204 471	16 618 345
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	36 000 000	36 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 221 000	16 221 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	16 221 000	16 221 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	194 052	194 052
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	194 052	194 052
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-91 046	-78 560
------------------------	---------	---------

Årets avskrivningar	-12 486	-12 486
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 531	-91 046
---	-----------------	----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	90 521	103 006
---------------------------------	---------------	----------------

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 079 165	2 237 095
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	731	699
-------------------	-----	-----

<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 079 896	2 237 794
--------------------------------	------------------	------------------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	13	13
-------	----	----

<i>Summa Kassa och bank</i>	13	13
-----------------------------	-----------	-----------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,68%	2025-06-01	2 500 172	51 552
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,57%	2027-09-30	2 287 372	155 076
---------------------------------------	-------	------------	-----------	---------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-03-03	2 672 616	57 152
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,07%	2025-06-30	2 810 890	57 956
---------------------------------------	-------	------------	-----------	--------

10 271 050	321 736
-------------------	----------------

Långfristig del	2 132 296
-----------------	-----------

Nästa års amortering av långfristig skuld	155 076
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	7 983 678
-------------------------------------	-----------

Kortfristig del	8 138 754
-----------------	-----------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	321 736
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 286 944
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,93%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,68%	2025-06-01	2 500 172	51 552
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,57%	2027-09-30	2 287 372	155 076
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-03-03	2 672 616	57 152
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	5,07%	2025-06-30	2 810 890	57 956
			10 271 050	321 736
Nästa års amortering av långfristig skuld			155 076	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 983 678	
Kortfristig del			8 138 754	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	1 070
Inre fond	309 625	305 551
<i>Summa Övriga skulder</i>	309 625	306 621

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	275 639	256 523
Upplupna räntekostnader	17 845	11 369
Övriga upplupna kostnader	124 833	65 596
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	418 317	333 488

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Venusbacken, org.nr. 719000-1227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Venusbacken för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Venusbacken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha en underhållsplan som ska uppdateras regelbundet. Föreningen saknar en aktuell underhållsplan.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Venusbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERLAND HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:12:00



BRUNO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:17:28



JIMMY LINDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 14:52:05



SIV LUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:15:21



ANNA-KARIN LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 19:06:38



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 07:56:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Venusbacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-14 kl. 07:57:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.