

Brf Villa Kilen

Årsredovisning 2024

Brf Villa Kilen

Org.nr: 769603-9754

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Villa Kilen, organisationsnummer 769603-9754, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Villa Kilen är en äkta bostadsrättsförening belägen i Råsunda. Föreningen har 7 lägenheter samt en lokal, för närvarande uthyrd som bilverkstad. Alla medlemmar deltar aktivt i styrelsens arbete, vilket är fördelat i tre arbetsgrupper: ekonomi, underhåll och skötsel/trivsel.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens uppgift är att planera för underhåll och förvaltning av fastigheten, att fastställa föreningens årsavgifter och se till att ekonomin är god över tid. Årsavgifter och hyresintäkter ska finansiera drift, räntor och amortering samt kommande underhåll, och styrelsen arbetar aktivt för en ekonomi i balans.

- Underhåll genomförs enligt en 50-årig underhållsplan.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna höjs med 5% fr.o.m. januari 2025 för att möta ökade driftskostnader.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999.

Ekonomisk plan registrerades år 1999.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2001.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1999.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring via Folksam.

Bostadsrättstillägg ingår och behöver därmed inte tecknas separat av bostadsrättshavare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.
På stämman deltog 7 medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-12-09.
På stämman deltog 7 medlemmar.
Vid extrastämman beslutades om nya avgifter för 2025.

Styrelse

Ordförande	Aida Sowan Sambou	
Ledamot	Elisabeth Häggström Nordin	
Ledamot	Matilda Jützeler	
Kassör	Helena Pajander	
Ledamot	Sara Wågman	
Ledamot	Claes Kjellberg	
Ordförande	Ameer Issa	Avgått

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Intern	Kent Nordin
--------	-------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Solna Kilen 2

Föreningens adress:
Stenhuggarvägen 2, 16959, Solna.

Nybyggnadsår: 1931
Värdeår: 1999

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	132
2 rok	3	182
3 rok	1	101
Summa	7	415

Totalt antal bostadslägenheter: 7

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	1	110

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²): 525

Garage och P-platser

	Antal platser
	3

Förvaltning

Föreningen har sedan 2023 avtal med Delagott Förvaltning för fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning. Vi är också medlemmar i Bostadsrätterna, vilket bland annat ger möjlighet till juridisk rådgivning, olika utbildningar och medlemsförmåner.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Norrenergi
El	Vattenfall
Sophämtning	Sita
Vatten	Solna Vatten
Bredband/TV	Bahnhof
Försäkring	Folksam
Finansiering	Swedbank

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-25
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte alla stående vatten- och avloppsstammar	1999	
Ny installation av el i hela huset	2001	
Dränering framsida 2007	2007	
Nytt tak	2008	
Installation av fjärrvärme	2010	
Nya maskiner till tvättstugan	2011	
Lagning av avloppsrör i källaren	2014	
Byte av dörr till lokal	2014	
Förbättrad ventilation via nya kanaler, till- och frånluftsventiler	2015	
Ny isolering och ventilation på vind	2015	
Godkänd OVK	2015	
Lagning av takkupa	2015	
Installation av ny gasledning in till huset	2015	
Ytterligare ventilation till lokal	2016	
Målning av staket	2016	
Underhåll av trädgård, plantering av nya träd och buskar	2016	
Besiktning av hus	2017	
Stamspolning	2017	
Underhåll av invändig trätrappa	2017	
Beskärning av träd	2017	
Relining av vissa huvudstammar i källaren	2018	
Byte till treglasfönster	2020	
Installation av fibel/bredband	2021	
Uppdaterade frånluftsventiler i lokal och enstaka lägenheter	2022	
Renovering delar av tak	2022	
Ny isolering delar av tak	2022	
Inköp energisnål torktumlare	2022	
Teknisk besiktning av fastighet med 50-årig UH-plan	2023	
Beslut om teknisk & ekonomisk förvaltare	2023	
Renovering, delar av tak	2023	
Slamspolning av liggande stammar	2023	
Skötsel och beskärning av syrenträd	2023	
Renovering av skärmtak + trappa entré B	2024	
Genomgång samt byte av trasiga takpannor/takplåt	2024	
Omdragning av el till fläkt i bilverkstaden	2024	
Målning av trästaket, grind och trädgårdsbod	2024	
Brandskyddsanalys samt åtgärder	2024	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2025	Utbyte av trasig maskin
Översyn av hänggrännor och stuprör mot parkering	2025	Bedömning av eventuell åtgärd
Relining av liggande stammar i källarplan	2025-2028	Enligt underhållsplan
Kompletterande arbete med trappa B	2025-2028	Enligt underhållsplan
Lagning av putsad sockel	2026-2028	Enligt underhållsplan
Målning av entrédörrar samt källarfönster	2025-2028	Enligt underhållsplan
---	2029-2030	Inga åtgärder enligt underhållsplan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och förvaltning

Föreningen valde att höja avgifterna med 15% fr.o.m. maj 2024 för att möta ökade driftskostnader. Målet är att skapa ett starkare kassaflöde så att föreningen kan stärka ekonomin över tid för att möta framtida behov. Föreningen arbetar aktivt för att alla medlemmar ska öka sin kunskap om BRF-ekonomi, vilket skapar en bättre förståelse för föreningens löpande förvaltning.

Underhåll

Underhållsplanen uppdaterades i januari 2024 och beslut togs gällande årets underhåll; genomgång av takplåtar och utbyte av några trasiga takpannor: Renovering av skärmtaket vid entré B samt renovering av trappan vid entré B.

En brandskyddsanalys genomfördes och nya brandvarnare mm har installerats i allmänna utrymmen. Målning av trädgårdsgrind, staket samt trädgårdsbod har utförts.

Skötsel/trivsel

Under vår och höst har städdagar genomförts, då vi tillsammans har beskurit buskar och träd, planterat blommor och rensat hänggrannor. Vid vårens städdag gjordes även en rensning och genomgång av föreningens hobbyrum samt tvätt av källarfönster.

Ekonomisk planering inför 2025

Ett av föreningens lån löper ut i februari 2025, vilket innebär ökade räntekostnader för detta lån under kommande år. Samtidigt har räntekostnaderna minskat under 2024 för de lån som har rörlig ränta, vilket även kommer att märkas under 2025. Sammantaget bedömer vi att räntekostnaderna för 2025 kommer att öka med ca 11- 12.000 kr jämfört med 2024.

Föreningen fortsätter arbetet med att stärka kassaflöde och sparande, och diskuterar även att göra en flerårsbudget med finansiella mål, vilket kommer att underlätta för långsiktig planering av underhåll och ekonomi.

Planering av underhåll 2025-2028

Enligt underhållsplanen finns några åtgärder under de kommande fyra åren, vilket vi för närvarande lägger en plan för. Det gäller en relining av liggande stammar i källaren, lagning av husets putsade sockel samt målningsarbete av entréportar och källarfönster.

Enskilda åtgärder kan komma att flyttas från ett år till annat, beroende på hur mycket som hinns med och vad som ryms inom respektive års underhållsbudget.

Medlemsinformation

10 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 9

7 bostadsrätter

9 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	533	450	431	404
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 60	- 38	- 379	22
Soliditet ¹ , %	23	24	24	30
Räntekänslighet, %	12	13	14	
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64	67	68	
Skuld/kvm totalyta	7 693	7 800	7 937	
Energikostnad/kvm totalyta	221	149	173	
Sparande/kvm totalyta	164	235	172	
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	826	732	711	
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 732	9 867	10 041	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 56 384 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 015 007	79 656	- 726 174	- 37 806	1 330 683
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			- 37 806	37 806	0
Årets resultat				- 60 176	- 60 176
Belopp vid årets utgång	2 015 007	79 656	- 763 980	- 60 176	1 270 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 763 980
Årets resultat	- 60 176
Totalt	- 824 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 824 156
Totalt	- 824 156

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	532 501	450 225
Övriga rörelseintäkter	3	0	2 137
Summa rörelseintäkter		532 501	452 362
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-310 358	-245 684
Administration och förvaltning	5	-66 733	-18 656
Avskrivningar		-129 226	-129 226
Summa rörelsekostnader		-506 317	-393 566
RÖRELSERESULTAT		26 184	58 796
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 437	-96 602
Summa finansiella poster		-86 360	-96 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 176	-37 806
RESULTAT FÖRE SKATT		-60 176	-37 806
ÅRETS RESULTAT		-60 176	-37 806

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 173 501	5 298 107
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	22 655	27 275
Summa materiella anläggningstillgångar		5 196 156	5 325 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 196 156	5 325 382
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 667	2 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 991	10 705
Summa kortfristiga fordringar		47 658	12 825
Kassa och bank			
Kassa och bank		183 824	199 997
Summa kassa och bank		183 824	199 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		231 482	212 822
SUMMA TILLGÅNGAR		5 427 638	5 538 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 015 007	2 015 007
Fond för yttre underhåll		79 656	79 656
Summa bundet eget kapital		2 094 663	2 094 663
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-763 980	-726 174
Årets resultat		-60 176	-37 806
Summa fritt eget kapital		-824 156	-763 980
SUMMA EGET KAPITAL		1 270 507	1 330 683
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	1 493 616	3 028 000
Övriga skulder		10 300	10 300
Summa långfristiga skulder		1 503 916	3 038 300
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 503 916	3 038 300
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	2 545 000	1 067 000
Leverantörsskulder		6 140	0
Skatteskulder		36 193	35 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 882	66 805
Summa kortfristiga skulder		2 653 215	1 169 221
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 653 215	1 169 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 427 638	5 538 204

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		26 184	58 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		129 226	129 226
Summa		155 410	188 021
Erhållen ränta		77	0
Erlagd ränta		-86 437	-96 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		69 050	91 419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-34 833	-175
Förändring av rörelseskulder		5 994	-18 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 211	73 074
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-56 384	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-56 384	-72 000
Årets kassaflöde		-16 173	1 074
Likvida medel vid årets början		199 997	198 922
Likvida medel vid årets slut		183 824	199 997

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning(%)
Byggnader	100	1,0
Byggnadsinventarier	13	7,5
Maskiner och övriga inventarier	20	5,0
Skorstensrenovering med garanti	13	7,5
Fasadrenovering av skorsten	12	8,25
Ventilationsrenovering	25	4,0
Fönsterbyte	10	10,0

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	342 790	303 877
Hysesintäkter		
Lokaler	150 050	138 348
P-platser	13 200	8 000
Bredband	26 460	0
	189 710	146 348
Totalt nettoomsättning	532 501	450 225

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	2 137
Totalt övriga rörelseintäkter	0	2 137

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	14 449	41 529
Uppvärmning	88 778	30 671
Vatten och avlopp	12 876	5 999
Sophämtning	12 329	9 993
	128 432	88 192
Köpta tjänster		
Trädgårdsskötsel	1 516	4 340
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	27 903	30 440
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	34 043	30 720
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 240	17 953
	52 283	48 673
Reparationer		
Reparationer	83 108	41 929
Underhåll		
Underhåll	17 116	32 110
Totalt operativ drift och underhåll	310 358	245 684

Bristande jämförbarhet mot föregående år förekommer för kostnaderna fastighetsel och uppvärmning p.g.a. felaktiga klassificeringar år 2023.

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	2 770	2 770
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	29 420	-1 172
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	17 700	0
Extra teknisk förvaltning	22 500	0
	40 200	0
Revision		
Revisionsarvode	0	8 500
Övriga kostnader		
Konsultarvode	3 500	0
Bankkostnader	3 060	1 350
Övriga kostnader	-12 217	7 208
	-5 657	8 558
Totalt administration och förvaltning	66 733	18 656

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 904 269	6 904 269
Utgående anskaffningsvärden	6 904 269	6 904 269
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 606 163	- 1 481 557
Årets avskrivningar	- 124 606	- 124 606
Utgående avskrivningar	-1 730 769	-1 606 163
Utgående redovisat värde	5 173 500	5 298 106

Not 7. Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	264 107	264 107
Utgående anskaffningsvärden	264 107	264 107
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 236 832	- 232 212
Årets avskrivningar	- 4 620	- 4 620
Utgående avskrivningar	-241 452	-236 832
Utgående redovisat värde	22 655	27 275

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån 275 297 018-2	2025-02-25	1,250 %	1 550 000	1 550 000
Lån 275 723 163-0	2026-08-25	1,250 %	1 550 000	1 550 000
Lån 295 299 864-5	2025-03-28	3,632 %	738 616	795 000
Lån 295 508 180-3	2025-02-28	3,650 %	200 000	200 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 038 616	4 095 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 545 000	-1 067 000
			1 493 616	3 028 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 203 000	4 150 000
Summa:	4 203 000	4 150 000

Fastighetsinteckningarna för 2023 redovisades felaktigt föregående år. Fastighetsinteckningarna har alltså inte ökat under året.

Underskrifter

Solna enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Aida Sowan Sambou
Ordförande

Elisabet Häggström Nordin
Ledamot

Matilda Jützeler
Ledamot

Helena Pajander
Kassör

Sara Wågman
Ledamot

Claes Kjellberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kent Nordin
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2025 17:50

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 06.05.2025 17:23

DOCUMENT ID:
BylnFYjwexl

ENVELOPE ID:
HJ3YFowgxg-BylnFYjwexl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Villa Kilen.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JULIA MATILDA JÜTZELER matilda.jutzelер@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:34 06.05.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/10/02) IP: 98.128.228.64
Claes Oskar Mikael Kjellberg claes@sommarojen.se	Signed Authenticated	06.05.2025 19:24 06.05.2025 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/21) IP: 158.174.253.14
HELENA PAJANDER helena.pajander@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:23 07.05.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/29) IP: 146.70.207.249
SARA SABINA WÅGMAN sarasabinawagman@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 09:47 13.05.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/02/22) IP: 95.193.156.140
AIDA KATRIN SOWAN SAMBOU aidasowan@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 10:01 13.05.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/05) IP: 158.174.22.145
Elisabet Häggström Nordin elisahagg52@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 15:22 06.05.2025 20:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/05/12) IP: 195.29.120.138
Kent Nordin kenord@live.se	Signed Authenticated	13.05.2025 17:50 13.05.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/07/15) IP: 95.193.162.229

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse för BRF Villa Kilen
Organisationsnummer 769603-9754

Jag har granskat årsredovisning, räkenskaperna och förvaltning för 2024

Granskning har gjorts enligt god redovisningssed.

Jag har vid denna genomgång funnit stöd för nedanstående uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Jag tillstryker:

- Att resultat- och balansräkningen fastställs.
- Att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag.
- Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Sundbyberg 2 maj 2025

Kent Nordin



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 19:41

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 13.05.2025 19:39

DOCUMENT ID:

r1xNp7W-Wlx

ENVELOPE ID:

HyN6mW-Zex-r1xNp7W-Wlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Villa Kilen.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kent Nordin	 Signed	13.05.2025 19:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1946/07/15)
kenord@live.se	Authenticated	13.05.2025 19:40	Low	IP: 83.249.60.37

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

