

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vilan

714400-1844

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vilan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1952-09-11. Föreningens gällande stadgar registrerades senast hos 2023-03-07 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkringen tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m 2025-04-30.

Fastigheten ligger i Norrtälje Kommun och har beteckningen Vilan 1. På fastigheten finns 6 byggnader, innehållande 126 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt. Byggnaderna uppfördes 1953 och 1954.

Enligt taxeringsbeskedet uppgår den totala boarean till 7 631 kvm och den totala lokalarean uppgår till 793 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ledamöter:

Mats Widén	ordförande
Gun Selander	sekreterare och administratör
Mikael Staaf	vice ordförande
Joakim Tranefalk	
Gunilla Jansson	

Suppleanter:

Anna Fredlund
Mats Örtenhed
Victor Gussman Sääv

I tur att avgå från styrelsen vid ordinare föreningsstämma är ledamöterna Joakim Tranefalk och Gunilla Jansson samt suppleanterna Anna Fredlund, Mats Örtenhed och Victor Gussman Sääv.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit Karin Hammarberg från Hammarbergs Revisionsbyrå samt Magnus Gisslandi från föreningen (ordinarie) och Susanne Eriksson (suppleant).

Valberedningen har varit Ann Gisslandi och Lina de Paulis.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel samt snöröjning har utförts på entreprenad av Sweax AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sweax AB.

Lokalvård har utförts av AJ Service.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgår till -500 325 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 495 523 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet minus 4 802 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året amorterat 372 000 kr. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från den 1 april 2024 samt med 3 % från den 1 april 2025.

Information

2 informationsblad har delats ut

Snabba och korta meddelanden har anslagits i portarna.

Matavfallsinsamling har under året införts.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som styrelsen uppdaterar varje år.

Sedan föreningen startade har följande större underhåll/investeringar genomförts:

- 1995/96 genomfördes stambyte, inklusive utbyte av rörledningar i kök och badrum, samt utbyte av kulvertledningar mellan husen. Samtliga badrum helrenoverades.
- 2000 renoverades samtliga trapphus
- 2010 alla dörrar bytta till säkerhetsdörrar
- 2010-2014 totalrenoverades alla tvättstugor och senare har isolerplattor i tak satts upp
- 2017/18 reparerades fasaderna
- 2019 stambyte källare Lundmansgatan 7
- 2020 fönstermålning
- 2022 motorvärmare bytts till kombinerade ladd och motorvärmare
- 2022 nödbelysning installerats på alla vindar
- 2023 fasaden på gavel Lundmansgatan 9 renoverats
- 2023 relining källare Frötunagatan 13
- 2024 två tvättmaskiner inköpta och monterade
- 2024 ventilation lokal 04 Lundmansgatan 7
- 2024 byte expansionskärl Pannrummet
- 2024 bytt till ledbelysning i samtliga trappuppgångar (Götgatan 14)
- 2024 relining av avloppsrör del av källargången Lundmansgatan 7 samt Lundmansgatan 9

Större planerade underhåll/investeringar:

- 2025 fortsatt arbete med OVK som ej slutfördes under 2024
- 2025 fortsatt arbete med relining av avloppsrör del av övriga fastigheter
- 2025 fortsatt arbete att slutföra utbytet av vreden i dörrlås i ett fåtal kvarstående lägenheter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 764	5 615	5 314	5 190
Resultat efter finansiella (Tkr)	-500	-124	501	537
Kassaflöde (Tkr)	-835	667	176	703
Soliditet (%)	8	12	14	8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	595	574	566
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	81	82	83
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	518	562	606	650
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	572	620	669	718
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	81	127	141	136
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	319	258	249	239

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på avskrivningskostnaderna som inte påverkar likviditeten samt ökade driftskostnader, främst det planerade underhållet. För att möta de ökade driftskostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens årsavgifter med 3 % från den 1 april 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 755	154 200	2 878 800	-2 026 251	-124 244	1 070 260
Disposition av föregående års resultat:			-390 897	266 653	124 244	0
Årets resultat					-500 325	-500 325
Belopp vid årets utgång	187 755	154 200	2 487 903	-1 759 598	-500 325	569 935

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 759 598
årets förlust	-500 325
	-2 259 923

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	323 055
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-684 174
i ny räkning överföres	-1 898 804
	-2 259 923

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 764 420	5 615 423
Summa rörelseintäkter m.m.		5 764 420	5 615 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 303 414	-4 773 373
Övriga externa kostnader	4	-64 897	-70 585
Personalkostnader	5	-206 916	-204 609
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-495 523	-476 441
Summa rörelsekostnader		-6 070 750	-5 525 008
Rörelseresultat		-306 330	90 415
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 868	18 104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 863	-232 763
Summa finansiella poster		-193 995	-214 659
Resultat efter finansiella poster		-500 325	-124 244
Resultat före skatt		-500 325	-124 244
Årets resultat		-500 325	-124 244

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 931 073	4 355 189
Inventarier, verktyg och installationer	7	233 258	200 579
Summa materiella anläggningstillgångar		4 164 331	4 555 768
Summa anläggningstillgångar		4 164 331	4 555 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 019 903	1 011 604
Övriga fordringar		4 616	37 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	38 106	234 867
Summa kortfristiga fordringar		1 062 625	1 283 601
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 158 167	2 993 352
Summa kassa och bank		2 158 167	2 993 352
Summa omsättningstillgångar		3 220 792	4 276 953
SUMMA TILLGÅNGAR		7 385 123	8 832 721

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

187 755

187 755

Reservfond

154 200

154 200

Fond för yttre underhåll

2 487 903

2 878 800

Summa bundet eget kapital

2 829 858

3 220 755

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 759 598

-2 026 251

Årets resultat

-500 325

-124 244

Summa fritt eget kapital

-2 259 923

-2 150 495

Summa eget kapital

569 935

1 070 260

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 361 792

0

Summa långfristiga skulder

4 361 792

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

4 734 176

Leverantörsskulder

456 143

1 111 607

Skatteskulder

17 577

12 411

Övriga skulder

29 564

14 592

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 950 112

1 889 675

Summa kortfristiga skulder

2 453 396

7 762 461

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 385 123

8 832 721

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-500 325	-124 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	495 523	476 441
Betald skatt	5 611	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

809 352 197

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 298	-48 112
Förändring av kortfristiga fordringar	228 830	211 231
Förändring av leverantörsskulder	-655 464	539 526
Förändring av kortfristiga skulder	75 408	-15 945

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-358 715 1 038 897

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-104 086	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-104 086 0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-372 384	-372 384
--------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-372 384 -372 384

Årets kassaflöde

-835 185 666 513

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 993 352	2 326 839
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 158 167 2 993 352

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år
Mark avskrivs ej	

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll skall, i enlighet med stadgarna, årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman. 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första 15 åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, har upprättats enligt direkt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 643 412	4 540 151
Årsavgifter lokaler, momspliktiga	658 809	642 323
Årsavgifter lokaler, ej momspliktiga	65 490	29 145
Hyror garage och parkeringsplatser, ej momspliktiga	299 081	295 064
Övriga intäkter	97 628	108 740
	5 764 420	5 615 423

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	1 026 661	788 506
El	152 457	161 282
Fjärrvärme	1 507 559	1 224 379
Renhållning	201 117	179 938
Kabel TV	162 295	162 333
Obligatoriska kontroller	11 002	42 749
Reparationer	313 862	304 587
Planerade underhåll	684 174	713 925
Brandskyddsarbete	0	2 398
Förvaltning	544 747	538 039
Städning	289 318	260 425
Fastighetsförsäkring	167 992	157 748
Fastighetsskatt	242 230	237 064
	5 303 414	4 773 373

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsuppdrag	11 900	11 316
Förbrukningsinventarier och material	7 656	13 174
Administration	34 955	33 208
Övrig förvaltning	1 600	4 316
Övriga externa kostnader	8 786	8 570
	64 897	70 584

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	154 080	154 080
Lön	13 200	11 700
Sociala avgifter enligt lag och avtal	39 636	38 829
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	206 916	204 609

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 257 242	25 257 242
Ingående avskrivningar	-20 902 053	-20 477 937
Årets avskrivningar	-424 116	-424 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 326 169	-20 902 053
Utgående redovisat värde	3 931 073	4 355 189
Taxeringsvärden byggnader	74 343 000	74 343 000
Taxeringsvärden mark	33 342 000	33 342 000
	107 685 000	107 685 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893 202	893 202
Inköp *	104 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 288	893 202
Ingående avskrivningar	-692 623	-640 298
Årets avskrivningar	-71 407	-52 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-764 030	-692 623
Utgående redovisat värde	233 258	200 579

* tvättmaskiner

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kabel TV avgift	0	14 754
Förutbetald försäkring	0	167 992
Förutbetald kostnad fastighetsskötsel	29 536	28 268
Förutbetald kostnad medlemskap Bostadsrätterna i Sverige	8 570	8 570
Förutbetalda licensavgifter	0	15 283
	38 106	234 867

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår föreningens lån om totalt 4 361 792 (4 734 176).

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Roslagens Sparbank*	2,99	2026-11-15	4 361 792	4 734 176
			4 361 792	4 734 176
Varav kortfristig del av långfristig skuld			4 361 792	4 734 176

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna styrelsearvoden	154 080	154 080
Upplupna sociala avgifter	35 490	35 154
Förutbetalda avgifter och hyror	1 495 462	1 488 822
Upplupet revisionsarvode	16 550	16 550
Upplupen värmekostnad	195 182	179 830
Upplupen renhållningskostnad	7 117	4 484
Upplupen förvaltningskostnad	2 953	10 755
Upplupen kostnad reparation	43 278	0
	1 950 112	1 889 675

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 771 700	17 771 700
	17 771 700	17 771 700

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Widén
Ordförande

Gun Selander

Mikael Staaf

Joakim Tranefalk

Gunilla Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Magnus Gisslandi
Föreningsrevisor