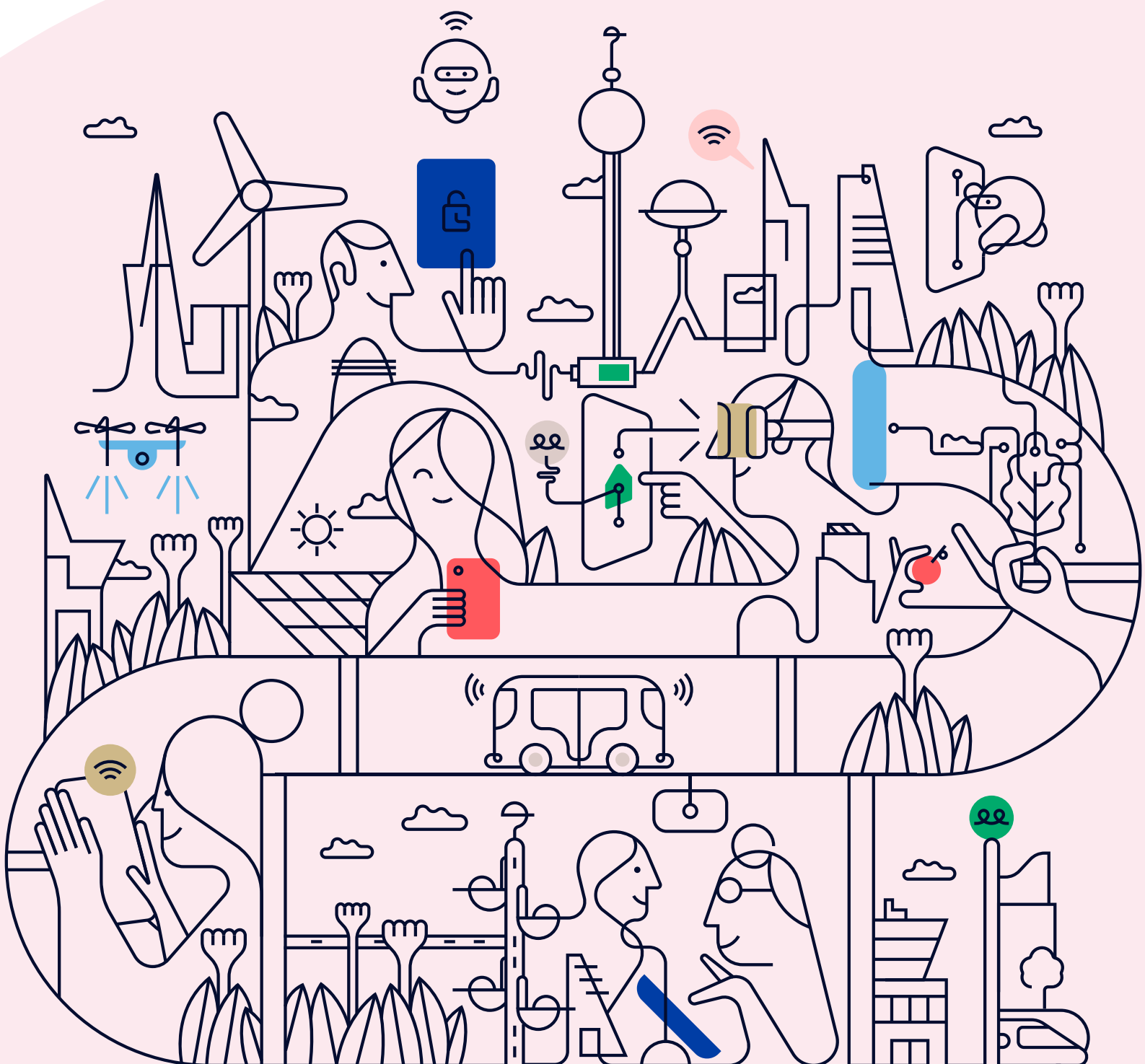




Välkommen till årsredovisningen för Brf Videsätra

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tråsättra 2:52	1986	Österåkers kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners från 241201 Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil till och med 241130.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986-1987

Värdeåret är 1987

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 301 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 301 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Björling	Ordförande
Carin Öhman	Ledamot
Roger Nordsköld	Ledamot
Silje Lea	Ledamot
Tove Rickemyr	Ledamot
Kia Malmborg	Suppleant
Sara Kekkonen	Suppleant

Valberedning

Rosanna Bexarve (sammankallande) och Tina Erixell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-17. Byte av revisor.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-12. Val av ny fasadfärg.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Service av alla värmepannor Rengöring av tak Byte avnockband i alla byggnader Målning och nytt golv i föreningslokal
2023	●	Stamspolning Nytt staket till föreningens lekplats OVK: Obligatorisk ventilationskontroll Byte Vindskivor på hus gavel Byte 2 st altandörrar Målning 2 husgavlar
2022	●	Panelbyte av 2 husgavlar Byte altandörr
2020-2021	●	Underhåll av fönsterbågar, kittning och målning
2020	●	Energideklaration - Nästa deklaration 2030
2019	●	Föreningslokalen har målas om invändigt Ny underhållsplan - Ändras vid behov Kontroll av takpapp Byte av staket vid parkeringsplatserna
2018	●	Ny sittbänk till lekplatsen Vattenskador Reparation av takläckage Målning av gavlar på Föreningshuset Ny rutschkana Besprutning av takpannor - Besprutning av takpannor

2017-2018 ● Byte av dörram på soprum

2017 ● Full service på alla värmepumpar - Med utbytta ventiler
Alla imkanaler sotade
Gjort om föreningslokal - Övernattning för medlemmars gäster, 4 sovplatser
Skada på soprum efter bil - Planken på väggen utbytta
Tak som ska underhållas

Planerade underhåll

2025 ● Underhåll av vindskivor och delar av fasad
Målning av fasaderna

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har två städdagar under året, en på våren och en på hösten. Alla hjälps åt att ta hand om föreningens gemensamma mark, städning av soprum och mindre underhåll som behöver utföras. Föreningen sköter grönytor och mindre underhåll själva för att hålla nere kostnaderna och därmed avgiften.

På hösten sätter föreningen även ihop en kräftskiva för att öka trivseln och gemenskapen.

Föreningens gemensamhetslokal har under sommaren genomgått en uppfräschning. Ny färg på tak och väggar samt nytt golv har lagts. Lokalen kan hyras av medlemmarna till en mindre kostnad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes 240101 med 10% detta för att föreningens kostnader ökat. Föreningens 2 av 3 lån villkorsändrades och lades på rörligt. En extraamortering har gjorts om 500 tkr har utförts för att hålla nere kapitalkostnaderna.

Förändringar i avtal

Styrelsen tecknade ny fastighetsförsäkring med Söderberg & Partners från 241201. En kostnadsbesparing om 30 tkr/år.

Övriga uppgifter

Föreningen har installerat 6 st laddplatser under höst/vintern, bidrag från naturvårdsverket har sökts och fått beviljat. Dessa platser hyrs ut till medlemmar med behov. I och med detta blev föreningen momsregistrerad.

En arborist har gått genom föreningens träd för att avgöra om något träd behöver åtgärdas p.g.a. risk eller sjukdom.

Under hösten utfördes service av värmepannorna i alla lägenheter.

Föreningens alla tak har tvättats av och impregneras och i samband med detta byttes allanockband ut.

Vidare har mindre löpande underhåll utförts och medlemmars förfrågningar inkomna på föreningsmailen lösts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 925 668	1 751 406	1 746 128	1 737 432
Resultat efter fin. poster	264 993	112 999	329 345	228 024
Soliditet (%)	28	26	22	20
Yttre fond	3 031 735	2 173 692	2 070 795	996 788
Taxeringsvärde	42 188 000	34 586 000	34 586 000	34 586 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	831	755	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	98,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 055	5 319	6 465	6 511
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 055	5 326	6 465	6 511
Sparande per kvm totalyta, kr	374	161	265	269
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	15	12	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	93	64	64	64
Energikostnad per kvm totalyta, kr	110	78	76	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	1,55	-	-
Räntekänslighet (%)	6,09	7,04	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	858 000	-	-	858 000
Fond, yttre underhåll	2 173 692	-41 957	900 000	3 031 735
Balanserat resultat	1 230 060	154 956	-900 000	485 016
Årets resultat	112 999	-112 999	264 993	264 993
Eget kapital	4 374 751	0	264 993	4 639 744

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 385 016
Årets resultat	264 993
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-900 000
Totalt	750 009

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	377 952
Balanseras i ny räkning	1 127 961

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 925 668	1 751 408
Övriga rörelseintäkter	3	23 890	8 607
Summa rörelseintäkter		1 949 557	1 760 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 215 572	-1 039 512
Övriga externa kostnader	9	-141 587	-151 349
Personalkostnader	10	-46 540	-98 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-208 384	-214 349
Summa rörelsekostnader		-1 612 083	-1 503 754
RÖRELSERESULTAT		337 475	256 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		59 606	67 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132 088	-210 834
Summa finansiella poster		-72 481	-143 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		264 993	112 999
ÅRETS RESULTAT		264 993	112 999

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 036 202	15 274 379
Maskiner och inventarier	13	108 636	39 593
Summa materiella anläggningstillgångar		15 144 838	15 313 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 147 638	15 316 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 920	0
Övriga fordringar	15	142 149	15 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 841	0
Summa kortfristiga fordringar		205 910	15 661
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 259 410	1 619 914
Summa kassa och bank		1 259 410	1 619 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 465 320	1 635 575
SUMMA TILLGÅNGAR		16 612 958	16 952 347

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		858 000	858 000
Fond för yttre underhåll		3 031 735	2 173 692
Summa bundet eget kapital		3 889 735	3 031 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		485 016	1 230 060
Årets resultat		264 993	112 999
Summa fritt eget kapital		750 009	1 343 059
SUMMA EGET KAPITAL		4 639 744	4 374 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	4 234 741
Summa långfristiga skulder		0	4 234 741
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 630 679	8 003 594
Leverantörsskulder		18 456	11 696
Skatteskulder		20 828	54 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	303 251	273 118
Summa kortfristiga skulder		11 973 214	8 342 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 612 958	16 952 347

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	337 475	256 261
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	208 384	214 349
	545 859	470 610
Erhållen ränta	59 606	67 571
Erlagd ränta	-111 147	-210 975
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	494 318	327 207
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-190 249	19 539
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 667	4 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 402	351 721
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 000	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	39 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-607 656	-2 617 282
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-607 656	-2 617 282
ÅRETS KASSAFLÖDE	-360 504	-2 265 561
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619 914	3 885 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 259 410	1 619 914

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Videsätra har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 911 048	1 737 432
Elintäkter laddstolpe moms	323	0
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	5 160	4 725
Överlåtelseavgift	5 325	9 191
Administrativ avgift	441	0
Vidarefakturerade kostnader	3 311	0
Summa	1 925 668	1 751 408

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-5	-2
Elstöd	0	8 609
Övriga intäkter	23 895	0
Summa	23 890	8 607

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	53 156
Gårdkostnader	5 448	0
Snöröjning/sandning	72 293	69 353
Fordon	4 828	0
Förbrukningsmaterial	11 722	1 849
Summa	94 291	124 358

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	0	41 073
Övriga gemensamma utrymmen	12 505	0
VVS	0	33 125
Värmeanläggning/undercentral	10 914	39 713
Ventilation	6 760	1 500
Mark/gård/utemiljö	8 744	3 462
Vattenskada	0	4 219
Summa	38 923	123 092

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	76 430	0
Tak	223 772	0
Fasader	39 750	41 957
Balkonger/altaner	38 000	0
Summa	377 952	41 957

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	37 710	33 413
Vatten	213 970	146 374
Sophämtning/renhållning	117 949	128 405
Grovsopor	16 958	5 854
Summa	386 587	314 046

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	5 365	96 883
Kabel-TV	62 586	79 751
Fastighetsskatt	266 700	259 395
Korr. fastighetsskatt	-16 832	30
Summa	317 819	436 059

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	1 256	0
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	26 469
Fritids och trivselkostnader	12 122	8 058
Föreningskostnader	0	8 965
Förvaltningsarvode enl avtal	38 634	37 086
Överlåtelsekostnad	6 018	14 704
Pantsättningskostnad	6 880	7 093
Administration	6 014	12 380
Konsultkostnader	7 425	31 625
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Summa	141 587	151 349

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	35 417	77 000
Arbetsgivaravgifter	11 123	21 544
Summa	46 540	98 544

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	131 127	210 447
Dröjsmålsränta	689	296
Kostnadsränta skatter och avgifter	272	91
Summa	132 088	210 834

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 209 537	21 169 787
Årets inköp	0	39 750
Årets uträngering	-39 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 169 787	21 209 537
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 935 158	-5 729 449
Årets avskrivning	-202 068	-205 709
Årets uträngering	3 641	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 133 585	-5 935 158
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 036 202	15 274 379
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>963 500</i>	<i>963 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 998 000	17 786 000
Taxeringsvärde mark	21 190 000	16 800 000
Summa	42 188 000	34 586 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 388	86 388
Inköp	79 000	0
Utgående anskaffningsvärde	165 388	86 388
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 795	-38 155
Avskrivningar	-9 957	-8 640
Utgående avskrivning	-56 752	-46 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 636	39 593

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	22 949	15 661
Momsavräkning	41 200	0
Övriga kortfristiga fordringar	78 000	0
Summa	142 149	15 661

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 948	0
Förutbet försäkr premier	21 461	0
Förutbet kabel-TV	21 189	0
Upplupna intäkter	243	0
Summa	50 841	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,90 %	4 234 741	4 280 733
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,48 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	3,73 %	4 895 938	5 457 602
Summa			11 630 679	12 238 335
Varav kortfristig del			11 630 679	8 003 594

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 092 399 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	169	0
Uppl kostn el	5 664	0
Uppl kostnad Extern revisor	31 250	0
Uppl kostn räntor	33 612	12 671
Uppl kostnad arvoden	41 417	77 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 013	24 193
Förutbet hyror/avgifter	178 126	159 254
Summa	303 251	273 118

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 399 000	20 399 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften kommer att höjas per 250101 med 10%, Detta för att täcka de ökade kapitalkostnader för föreningens lån. Föreningen har haft bundna lån med låg ränta som nu löpt ut och räntelöget är helt annat än tidigare, se noten gällande föreningens lån. Föreningens kostnader ökar också löpande och då generellt med index. Vidare behöver föreningen utföra underhåll som belastar likviditeten.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

Caroline Björling
Ordförande

Carin Öhman
Ledamot

Roger Nordsköld
Ledamot

Silje Lea
Ledamot

Tove Rickemyr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 18:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 18.03.2025 09:11

DOCUMENT ID:

H1Facol3ye

ENVELOPE ID:

Bygd6qj821x-H1Facol3ye

DOCUMENT NAME:

Brf Videsätra, 716419-4321 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARIN ÖHMAN ringcarin@hotmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 09:13 18.03.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.147.243
2. Marina Tove Birgitta Rickemyr tove.rickemyr@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 09:22 18.03.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.243.248
3. Silje Lea silje@leacommunication.se	Signed Authenticated	18.03.2025 10:11 18.03.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.91.225
4. Caroline Christina Björling carolinebjorling@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 10:14 18.03.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.18.104
5. ROGER NORDSKÖLD roger.nordskold@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 09:06 19.03.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.47
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	21.03.2025 18:27 21.03.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* 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

Till föreningsstämman i Brf Videsätra, org. nr 716419-4321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Videsätra för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Videsätra för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den dag vår digitala signatur utvisar

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 18:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 18.03.2025 09:11

DOCUMENT ID:

H1-F69jihke

ENVELOPE ID:

rJ_aqs8n1e-H1-F69jihke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Videsätra.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	21.03.2025 18:28	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	21.03.2025 18:27	Low	IP: 90.224.208.207

* 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