

Årsredovisning 2024

Brf Djursholms Ösby 1

769631-6863



Välkommen till årsredovisningen för Brf Djursholms Ösby 1

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
Medlemsinformation	s. 2
Flerårsöversikt	s. 2
Upplysning vid förlust	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 3
Resultatdisposition	s. 3
Resultaträkning	s. 4
Balansräkning	s. 5
Kassaflödesanalys	s. 7
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 12

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	376 417	356 385	296	233
Resultat efter fin. poster	-581 784	-570 704	-551	-581
Soliditet (%)	88	88	88	88
Yttre fond	259 905	209 505	209 505	167 604
Taxeringsvärde	24 200 000	24 200 000	24 200 000	17 247 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	617	584	486	361
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,5	92,4	96,4	94,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 033	8 033	8 033	8 033
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 033	8 033	8 033	8 033
Sparande per kvm totalyta, kr	-59	-41	-19	-72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	158	146	235	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	33	31	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	179	266	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,38	4,39	1,53	1,50
Räntekänslighet (%)	13,02	13,75	16,54	22,27

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -32 309 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	38 000 000	-	-	38 000 000
Upplåtelseavgifter	2 200 000	-	-	2 200 000
Fond, yttre underhåll	209 505	-	50 400	259 905
Direkt kapitaltillskott	150 000	-	-	150 000
Balanserat resultat	-3 425 958	-574 239	-50 400	-4 050 597
Årets resultat	-574 239	574 239	-578 249	-578 249
Eget kapital	36 559 308	0	-578 249	35 981 059

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 050 597
Årets resultat	-578 249
Totalt	-4 628 846
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	50 400
Balanseras i ny räkning	-4 679 246
	-4 628 846

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	376 417	356 385
Övriga rörelseintäkter	3	5 598	32 643
Summa rörelseintäkter		382 015	389 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-173 345	-166 334
Övriga externa kostnader	8	-30 108	-32 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-545 940	-545 940
Summa rörelsekostnader		-749 393	-744 749
RÖRELSERESULTAT		-367 378	-355 721
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-214 406	-214 983
Summa finansiella poster		-214 406	-214 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-581 784	-570 704
ÅRETS RESULTAT		-581 784	-570 704

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	40 916 956	41 462 896
Summa materiella anläggningstillgångar		40 916 956	41 462 896
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 916 956	41 462 896
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-9 846	-3 535
Övriga fordringar	11	-4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 612	11 409
Summa kortfristiga fordringar		1 762	7 874
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 371	57 538
Summa kassa och bank		24 371	57 538
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		26 133	65 412
SUMMA TILLGÅNGAR		40 943 089	41 528 308

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 350 000	40 350 000
Fond för yttre underhåll		259 905	209 505
Summa bundet eget kapital		40 609 905	40 559 505
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 050 597	-3 425 958
Årets resultat		-578 249	-574 239
Summa ansamlad förlust		-4 628 846	-4 000 197
SUMMA EGET KAPITAL		35 981 059	36 559 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 900 000	0
Summa långfristiga skulder		4 900 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	4 900 000
Leverantörsskulder		14 890	16 864
Övriga kortfristiga skulder		-1 141	4 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	48 281	47 729
Summa kortfristiga skulder		62 030	4 969 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 943 089	41 528 308

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-367 378	-355 721
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	545 940	545 940
	178 562	190 219
Erlagd ränta	-215 975	-215 866
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-37 413	-25 647
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 647	-814
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 401	-8 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 167	-34 896
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	75 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-33 167	40 104
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	57 538	17 434
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	24 371	57 538

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Djursholms Ösby 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	0,67 - 3,13 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	346 368	326 385
Övriga årsavgifter	30 000	30 000
Övriga intäkter	49	0
Summa	376 417	356 385

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	1
Elprisstöd	0	29 107
Övriga intäkter	5 597	0
Försäkringsersättning	0	3 535
Summa	5 598	32 643

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Trädgårdsarbete	0	935
Besiktning och service	8 830	0
Summa	8 830	935

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	5 763
Värme	0	8 211
Summa	0	13 974

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	96 202	89 248
Vatten	21 969	20 002
Sophämtning	19 529	17 125
Summa	137 700	126 375

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 815	25 050
Summa	26 815	25 050

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	27 016	24 800
Övriga förvaltningskostnader	3 092	7 675
Summa	30 108	32 475

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 406	214 983
Summa	214 406	214 983

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 086 084	45 086 084
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 086 084	45 086 084
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 623 188	-3 077 248
Årets avskrivning	-545 940	-545 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 169 128	-3 623 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 916 956	41 462 896
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 140 000</i>	<i>6 140 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 800 000	16 800 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	24 200 000	24 200 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	-4	0
Summa	-4	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 219	2 191
Försäkringspremier	1 309	1 220
Förvaltning	8 084	7 998
Summa	11 612	11 409

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-06-28	3,51 %	2 450 000	2 450 000
SEB	2025-05-28	4,27 %	2 450 000	2 450 000
Summa			4 900 000	4 900 000
Varav kortfristig del			0	4 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 900 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 700	4 288
El	13 240	12 531
Utgiftsräntor	477	2 046
Förutbetalda avgifter/hyror	28 864	28 864
Summa	48 281	47 729

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 335 000	11 335 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

UTKAST
ej för distribution