

# Årsredovisning 2023

## Brf Videgården 1

769621-2658



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Videgården 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## 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.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-08 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dalen 8, vilken förvärvades 2011-03-24. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus innehållande 94 bostadsrätter, 15 hyreslägenheter och en föreningslokal på adressen Täppgränd 77-115 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 330 kvm, varav 9 255 kvm utgör lägenhetsyta och 75 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
36 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök
4 st	6 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-06-01 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Lindevall	Ordförande
Antoine Mériaux	Styrelseledamot
Lars Erik Jonsson	Styrelseledamot
Nils Björn Allan Nilsson	Styrelseledamot
Peter Lindgren	Styrelseledamot
Renée Kuhn	Styrelseledamot
Angelica Brodin	Suppleant
Christopher Carl Mikael Wallman	Suppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Kajsa Öberg, Christel Lund och Elsa Sallin. Den förstnämnde är sammankallande.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med minst två ledamöter i förening.

### Revisorer

Till revisor har Joakim Mattson valts och till revisorssuppleant Jörgen Götehed, båda från BoRevision i Sverige AB.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Åtgärder av 3 st betongkonsoler  
Målning av träpaneler i låghus och föreningslokal  
Uppfästning av avloppsrör i kulvertar  
Linbyte i hissen  
Stenläggning  
Byte av snörasskydd på taket  
Byte av fläktsystem till tvättstuga och föreningslokal i energibesparande syfte  
Åtgärder för godkänt skyddsrum
- 2021** ● Åtgärd av 8 st betongkonsoler samt 1st loftgångsplatta  
Fasadrenovering
- 2020** ● Renovering föreningslokalen kök och toaletter  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Åtgärd av stambrott föreningslokalen/port 103  
Inköp av ny tvättmaskin till tvättstugan

- 2019** ● Byte fläktaggregat och undercentral  
Byte stammar i kulvert  
Renovering 2 kök hyresrätter
- 2018** ● Byte av takfönster  
Stamspolning
- 2017** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
Reparation och målning av tak  
Isolering av vind
- 2016-2017** ● Fönsterrenovering
- 2016** ● Målning av valv & portaler  
Inställning värmesystem  
Byte ytterbelysning utanför gården
- 2014** ● Spolning avloppsstammen
- 2012** ● Nytt styr- och reglersystem, energianalys/kartläggning  
Spolning av de nedre avloppsstammarna

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i höghus  
Fortsatta åtgärder av avloppsrör  
Renoveringar i hyreslägenheter  
Upprättande av ny underhållsplan

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Driftia AB
Vatten och Avlopp	Stockholm Vatten och Avlopp
El	Ellevio/Fortum
Lån	Handelsbanken och Nordea
Uppvärmning	Stockholm Exergi
Försäkringar	Trygg Hansa
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dalens samfällighet Sopsug, med en andel på 5.4%. Samfälligheten förvaltar en gemensam sopsug för ca 2000 lägenheter i Enskededalen.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2023 är lägre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre driftskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har under räkenskapsåret amorterat 5 000 tkr på obundna lån som har en kostnadsränta på ca 4-5%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om ytterligare en avgiftshöjning på 5% från och med 2024-03-01. Detta på grund av de rådande kostnadsökningarna. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

### Reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 244 tkr och planerat underhåll för 1 048 tkr.

Här följer några av de underhåll och reparationer som har genomförts under året:

- Renoverat lägenheter efter vattenskador och prioriterat renoveringsbehov enligt inventering.
- Sanering av källarplan/kulvert och förråd efter stambrott.
- Målning av trapphus samt källargångar.
- Radonmätning.
- Åtgärd takläcka,nockplåt, Tappgränd 113.
- Byte av 9 st fasad- och gårdsarmaturer till LED i energibesparande syfte.
- Åtgärder av avloppsrör i kulvert efter stambrott.
- Etablering av iLOQ digitalt och mekaniskt högsäkerhets låssystem.

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året sålt en lägenhet för 4 650 tkr efter lättare renovering.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.





## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 310 004	6 050 395	6 029 384	6 125 136
Resultat efter fin. poster	-2 618 344	-1 161 463	-1 615 122	-1 142 463
Soliditet (%)	73	70	67	67
Yttre fond	1 638 370	1 344 705	1 246 509	1 486 305
Taxeringsvärde	191 711 000	191 711 000	162 000 000	162 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	584	560	553	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,8	73,1	71,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 002	5 701	6 528	6 582
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 287	4 823	5 466	5 466
Sparande per kvm totalyta, kr	99	170	125	210
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	44	30	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	110	97	99	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	31	29	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	172	158	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,61	1,00	0,92	1,03
Räntekänslighet (%)	8,56	10,18	11,81	-

**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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Kraftigt ökade drifts och räntekostnader under 2023 som ej var kända när budgeten fastställdes. Föreningen har under året drabbats av sanering och renovering av kulvertar och förråd efter stambrott av avloppsrör.

Inför 2024 har framskjutet ej akuta renoveringar, underhåll och planerade investeringar. Bostadsrätts avgifterna höjs med 5% från 1:a Mars.

Resultatet följs upp månadsvis under året, för att få full kontroll på kostnadsutvecklingen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	98 367 198	-	1 226 370	99 593 568
Upplåtelseavgifter	25 369 389	-	3 423 630	28 793 019
Fond, yttre underhåll	1 344 705	-	293 665	1 638 370
Balanserat resultat	-14 555 828	-1 161 463	-293 665	-16 010 957
Årets resultat	-1 161 463	1 161 463	-2 618 344	-2 618 344
<b>Eget kapital</b>	<b>109 364 000</b>	<b>0</b>	<b>2 031 656</b>	<b>111 395 657</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 010 957
Årets resultat	-2 618 344
<b>Totalt</b>	<b>-18 629 300</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	575 133
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 048 168
Balanseras i ny räkning	-18 156 265
	<b>-18 629 300</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 310 004	6 041 001
Övriga rörelseintäkter	3	286 557	9 393
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 596 561</b>	<b>6 050 394</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 522 766	-3 680 123
Övriga externa kostnader	8	-425 402	-401 363
Personalkostnader	9	-204 052	-204 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 498 190	-2 466 867
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 650 410</b>	<b>-6 753 209</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 053 849</b>	<b>-702 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119 757	22 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-684 252	-481 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-564 495</b>	<b>-458 649</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 618 344</b>	<b>-1 161 463</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 618 344</b>	<b>-1 161 463</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	144 304 127	146 783 281
Pågående projekt	12	0	320 625
Inventarier och installationer	13	588 942	55 739
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 893 069</b>	<b>147 159 645</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>144 893 069</b>	<b>147 159 645</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		43 815	45 957
Övriga fordringar	14	16 977	19 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	348 691	210 613
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>409 483</b>	<b>276 197</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	4 043 649	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 043 649</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 593 415	8 136 519
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 593 415</b>	<b>8 136 519</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 046 547</b>	<b>8 412 716</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 939 616</b>	<b>155 572 361</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		128 386 587	123 736 587
Fond för yttre underhåll		1 638 370	1 344 705
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>130 024 957</b>	<b>125 081 292</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-16 010 957	-14 555 828
Årets resultat		-2 618 344	-1 161 463
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-18 629 300</b>	<b>-15 717 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>111 395 657</b>	<b>109 364 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 000 000	35 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 000 000</b>	<b>35 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		636 327	282 846
Skatteskulder		24 598	15 623
Övriga kortfristiga skulder		45 650	51 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	837 384	858 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 543 959</b>	<b>11 208 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 939 616</b>	<b>155 572 361</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 053 849	-702 815
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 498 190	2 466 867
	<b>444 341</b>	<b>1 764 052</b>
Erhållen ränta	69 659	22 060
Erlagd ränta	-706 883	-482 412
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-192 883</b>	<b>1 303 700</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 188	-78 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	358 229	-31 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>82 158</b>	<b>1 194 528</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-231 614	-948 847
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 043 649	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 275 263</b>	<b>-948 847</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 650 000	3 750 000
Amortering av lån	-5 000 000	-6 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-350 000</b>	<b>-2 250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 543 105</b>	<b>-2 004 318</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 136 519</b>	<b>10 140 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 593 415</b>	<b>8 136 519</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Videgården 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 bredband.

#### 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	1 - 8,33 %
Fastighetsförbättringar	4 %
Inventarier	10 - 20 %
Installationer	4 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 565 798	4 396 039
Hysesintäkter, bostäder	1 555 986	1 546 585
Bredbandsavgift	126 517	38 052
Föreningslokal	11 200	10 600
Hysesintäkter, övrigt	14 568	14 568
Övriga intäkter	3 879	0
Pant- och överlåtelseavgifter	27 220	33 966
Andrahandsuthyrning	4 836	1 191
<b>Summa</b>	<b>6 310 004</b>	<b>6 041 001</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	0	9 394
Övriga intäkter	2	-1
Försäkringsersättning	218 327	0
Elstöd	68 228	0
<b>Summa</b>	<b>286 557</b>	<b>9 393</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	0	9 394
Fastighetsskötsel	179 581	173 235
Larm och bevakning	12 009	10 795
Städ och entrémattor	117 512	113 210
Teknisk fastighetsförvaltning	17 011	16 542
Besiktning och service	94 785	50 955
Övrigt	25 503	19 307
Låssystem	8 427	7 425
Yttre skötsel	155 156	104 963
Vinterunderhåll	57 351	85 448
<b>Summa</b>	<b>667 335</b>	<b>591 274</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	1 091 499	576 433
Reparation försäkringsskada	152 893	13 343
Planerat underhåll	1 048 168	281 468
<b>Summa</b>	<b>2 292 560</b>	<b>871 244</b>



**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	264 776	409 268
Uppvärmning	1 029 451	909 129
Vatten	331 587	289 993
Sophämtning	257 674	161 821
<b>Summa</b>	<b>1 883 488</b>	<b>1 770 211</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	202 739	190 660
Självrisker	105 000	0
TV/Bredband	191 334	84 053
Fastighetsskatt/avgift	180 311	172 681
<b>Summa</b>	<b>679 384</b>	<b>447 394</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial/inventarier	49 860	72 253
Övriga försäljningskostnader	37 438	27 900
Övriga externa kostnader	43 164	29 715
Revisionsarvoden	22 250	18 625
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	14 840	18 211
Ekonomisk förvaltning	206 076	194 977
Pant- och överlåtelsekostnad	27 220	33 966
IT-tjänster	24 554	5 717
<b>Summa</b>	<b>425 402</b>	<b>401 363</b>

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	163 500	163 500
Sociala avgifter	40 552	41 356
<b>Summa</b>	<b>204 052</b>	<b>204 856</b>

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

<b>RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	684 192	480 571
Övriga räntekostnader	60	440
<b>Summa</b>	<b>684 252</b>	<b>481 011</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	167 043 489	164 851 066
Årets inköp	0	628 222
Omklassificering	0	1 564 201
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167 043 489	167 043 489
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-20 260 208	-17 802 641
Årets avskrivning	-2 479 154	-2 457 567
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 739 362	-20 260 208
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	144 304 127	146 783 281
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 468 274</i>	<i>55 468 274</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 540 000	106 540 000
Taxeringsvärde mark	85 171 000	85 171 000
<b>Summa</b>	<b>191 711 000</b>	<b>191 711 000</b>

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	320 625	1 564 201
Inköp loftgångar och betongkonsoler	0	375 000
Inköp ventilation	44 375	320 625
Omklassificering	-365 000	-1 939 201
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>320 625</b>

NOT 13, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	72 709	72 709
Inköp	552 239	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>624 948</b>	<b>72 709</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 970	-7 670
Avskrivningar	-19 036	-9 300
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-36 006</b>	<b>-16 970</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>588 942</b>	<b>55 739</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	15 342	15 068
Övriga fordringar	1 635	4 559
<b>Summa</b>	<b>16 977</b>	<b>19 627</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 775	64 376
Försäkringspremier	34 150	31 959
TV/Bredband	45 756	55 342
Ekonomisk förvaltning	52 910	50 934
Inkomsträntor	58 100	8 002
<b>Summa</b>	<b>348 691</b>	<b>210 613</b>

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Placeringskonto Collector	1 024 649	0
Placeringskonto Handelsbanken	2 019 000	0
Placeringskonto SBAB	1 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 043 649</b>	<b>0</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB	2025-07-30	0,89 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotet AB	2024-12-30	4,54 %	5 000 000	10 000 000
Swedbank Hypotek AB	2024-06-19	0,96 %	9 000 000	9 000 000
Nordea Hypotek AB	2024-08-21	0,68 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek AB	2026-04-30	0,68 %	6 000 000	6 000 000
<b>Summa</b>			<b>40 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>24 000 000</i>	<i>10 000 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 693	18 778
Städning	8 059	8 058
El	26 587	61 144
Uppvärmning	150 474	137 182
Utgiftsräntor	24 050	46 681
Vatten	57 517	53 740
Förutbetalda avgifter/hyror	527 004	507 667
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>837 384</b>	<b>858 250</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	88 000 000	88 000 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Lindevall  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Antoine Mériaux  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Erik Jonsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nils Björn Allan Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Peter Lindgren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Renée Kuhn  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision i Sverige AB  
Joakim Mattsson  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517607330

## Dokument

Brf Videgården 1, 769621-2658 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-05-16 09:03:28 CEST (+0200) av A L (AL1)  
Färdigställt 2024-05-16 14:02:47 CEST (+0200)

## Initierare

A L (AL1)  
Simpleko  
amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Anders Lindevall (AL2)  
anders.lindevall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS LINDEVALL"  
Signerade 2024-05-16 09:05:11 CEST (+0200)

Antoine Mériaux (AM)  
antonmeriaux@pm.me



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Antoine Håkan Mériaux"  
Signerade 2024-05-16 11:23:39 CEST (+0200)

Lars Jonsson (LJ)  
lars@sonex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ERIK JONSSON"  
Signerade 2024-05-16 09:07:11 CEST (+0200)

Nils Björn Allan Nilsson (NBAN)  
burrexm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils  
Björn Allan Nilsson"  
Signerade 2024-05-16 11:14:11 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517607330

Peter Lindgren (PL)  
lindgren33@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Peter Lindgren"  
Signerade 2024-05-16 09:17:44 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)  
joakim.mattsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Mattsson"  
Signerade 2024-05-16 14:02:47 CEST (+0200)

Renée Kuhn (RK)  
brfpost@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maud Renée Kuhn"  
Signerade 2024-05-16 10:00:09 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

