Årsredovisning

för

Brf Vårfloden

716403-4261

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Vårfloden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen bildades 1986 och förvaltar sedan dess 8 st bostadslägenheter i egna byggnader för medlemmarnas räkning.

Boyta:	8 x 87 kvm = 696 kvm
Biyta:	8 x 25 kvm = 200 kvm
Markyta:	8 x 459 kvm = 3673 kvm

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sedan 2022-09-20 bestått av: Anders Blomberg (ordförande), Joel Arvik Åkerlund samt Emil Wickman med Maria Holmberg som suppleant. Revisor har varit Madeleine Kraft.

Årsavgift per kvm beräknat på 112 kvm (boyta+biyta) uppgår till 557 kr per lägenhet.
Utöver årsavgiften vidaredebiteras vattenavgift månadsvis till medlemmarna;
Vattenavgift/år (2024: 153 409 kr) uppdelat på 8 st lägenheter á 112 kvm ger ett snittvärde på 171 kr per kvm. Medlemmarna står själva för energikostnaderna.

Föreningen har sitt säte i Rimbo, Norrtälje kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utfört byggarbete Thelandersson Bygg & Måleri, vindskivor samtliga lgh/garage till en kostnad av 291 605 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målning av fasader (exkl. fönster) kommer utföras av Thelandersson Bygg & Måleri (offererad kostnad 529 625 kr) under 2025. Beslut kvarstår att på sikt byta vattenavstängarna i husen, då vissa börjat kärva och läcka - kostnad ca 5 000 kr/lgh. På sikt ska även balkongdörrar bytas.

Flerårsöversikt (tusental)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	652,61	597,23	590,69	499,20	499,20
Resultat efter finansiella poster	50,57	76,30	101,50	161,42	172,63
Soliditet (%)	58	56	52	51	49
Kassalikviditet (%)	1 610	1 353	1 002	1 384	1 460
Kvadratmeter upplåtna ytor med bostadsrätt	0,90	0,90	0,00	0,00	0,00
Årsavgift (inkl. VA)/kvm upplåtna med bostadsrätt	0,73	0,67	0,00	0,00	0,00
Skuldsättning/kvm upplåtna med bostadsrätt	2,77	2,93	0,00	0,00	0,00
Sparande/kvm (upplåtna ytor med bostadsrätt)	0,28	0,17	0,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	3,81	4,40	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (upplåtna ytor med bostadsrätt)	0,17	0,11	0,00	0,00	0,00
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100,00	100,00	0,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital-andelsfond	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250 000	2 581 297	271 997	316 308	1 296	**3 420 898**
Disposition av föregående års resultat:				1 296	-1 296	**0**
Årets resultat					50 568	**50 568**
Belopp vid årets utgång	**250 000**	**2 581 297**	**271 997**	**317 604**	**50 568**	**3 471 466**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	317 604
årets vinst	50 568
	368 172
disponeras så att	
avsättes till yttre reparationsfond	75 000
i ny räkning överföres	293 172
	368 172

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
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	9	652 610	597 228
		652 610	**597 228**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-321 722	-268 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 409	-147 248
		-498 131	**-415 501**
Rörelseresultat		**154 479**	**181 727**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper		11 181	7 196
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		532	500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 624	-113 126
		-103 911	**-105 431**
Resultat efter finansiella poster		**50 568**	**76 296**
Bokslutsdispositioner	3	0	-75 000
Resultat efter bokslutsdispositioner		**50 568**	**1 296**
Årets resultat		**50 568**	**1 296**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 632 280	4 724 800
Fastighets- och bygnadsinventarier	5	317 174	109 458
		4 949 454	**4 834 258**
Summa anläggningstillgångar		**4 949 454**	**4 834 258**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 959	25 267
Skatteavräkningsfordringar		7 011	3 065
		19 970	**28 332**
Kortfristiga placeringar			
Värdepapper	6	39 072	39 072
Kassa och bank		1 011 687	1 242 292
Summa omsättningstillgångar		**1 070 729**	**1 309 696**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 020 183**	**6 143 954**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		250 000	250 000
Yttre reparationsfond		271 997	271 997
Kapitalandelsfond		2 581 297	2 581 297
		3 103 294	**3 103 294**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinster		317 604	316 308
Årets resultat		50 568	1 296
		368 172	**317 604**
Summa eget kapital		**3 471 466**	**3 420 898**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 482 223	2 626 223
Kortfristiga skulder			
Förskottsbetalda avgifter		31 200	31 200
Leverantörsskulder		16 860	30 985
Skatteavräkningsskulder		-1 034	14 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 468	19 866
Summa kortfristiga skulder		**66 494**	**96 833**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 020 183**	**6 143 954**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		50 568	76 296
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		176 409	147 248
Betald skatt		-19 762	-22 441
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**207 215**	**201 103**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 308	-1 353
Förändring av leverantörsskulder		-14 125	289
Förändring av kortfristiga skulder		-398	-8 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**205 000**	**191 212**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-144 000	-144 000
Utbetald utdelning		-7 196	-7 196
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-151 196**	**-151 196**
Årets kassaflöde		**53 804**	**40 016**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 281 364	1 234 152
Likvida medel vid årets slut		**1 335 168**	**1 274 168**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, förutom rörande avsättning till yttre reparationsfond. Tidigare har avsättning skett enligt budget, men ändras nu till att beslut om årets avsättning tas i förslag till vinstdisposition på årsstämman.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
Mark	0%
Byggnadsinventarier garageportar 2021	20%
Byggnadsinventarier ombyggn vindskivor 2024	10%

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Kvadratmeter upplåtna ytor med bostadsrätt
Samtliga ytor som föreningen tar ut avgift för (boytor+biytor)

Årsavgift/kvm upplåtna med bostadsrätt
Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Även avgift avseende vattenförbrukning inkluderas i begreppet årsavgift i denna nyckeltalsdefinition.
Årsavgift delas med det totala antalet kvadratmeter (boytor+biytor).

Skuldsättning/kvm upplåtna med bostadsrätt
Räntebärande skulder på balansdagen delas med det totala antalet kvadratmeter (boytor+biytor).

Sparande/kvm (upplåtna ytor med bostadsrätt)
Justerat resultat divideras med det totala antalet kvadratmeter (boytor+biytor).
Justerat resultat: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet (%)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter (inkl. avgifter för vatten).
Nyckeltal som visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad/kvm (upplåtna ytor med bostadsrätt)
Nyckeltalet energikostnad/kvm inkluderar samtliga energikostnader som betalas av föreningen - även kostnader som vidaredebiteras ska ingå.
Föreningens energikostnad består av vattenavgifter, som sedan vidaredebiteras medlemmarna.
Årskostnaden divideras med det totala antalet kvadratmeter (boytor+biytor).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna avseende förbrukning/yta upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024	**2023**
Reparationer, underhåll,	20 147	33 863
Försäkringar	35 325	33 968
Fastighetsavgift	66 660	67 140
Administrationskostn.	38 296	27 370
Löner/arvoden	6 000	6 000
Arbetsgivaravgifter	1 885	1 885
Vattenavgifter	153 409	98 027
	321 722	**268 253**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Avs. Reparationsfond	0	75 000
	0	**75 000**

Avsättning till yttre reparationsfond tas i förslag till vinstdisposition på årsstämman.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 650 000	5 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 650 000**	**5 650 000**
Ingående avskrivningar	-925 200	-832 680
Årets avskrivningar	-92 520	-92 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 017 720**	**-925 200**
Utgående redovisat värde	**4 632 280**	**4 724 800**
Taxeringsvärden byggnader	5 672 000	6 024 000
Taxeringsvärden mark	3 216 000	2 928 000
	8 888 000	**8 952 000**
Bokfört värde byggnader	3 608 280	3 700 800
Bokfört värde mark	1 024 000	1 024 000
	4 632 280	**4 724 800**

Not 5 Fastighets- och byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 642	373 642
Ombyggn. vindskivor	291 605	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**665 247**	**373 642**
Ingående avskrivningar	-264 184	-209 456
Årets avskrivningar	-83 889	-54 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-348 073**	**-264 184**
Utgående redovisat värde	**317 174**	**109 458**

Not 6 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads-värde
Swedbank AK A	738	39 072	39 072	161 105
		39 072	**39 072**	**161 105**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	4,51	2025-06-02	2 482 223	2 626 223
			2 482 223	**2 626 223**
Kortfristig del av långfristig skuld			144 000	144 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 596 000	5 596 000
	5 596 000	**5 596 000**

Not 9 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per intäktsslag		
Årsavgift bo- och biytor	499 200	499 200
Vattenavgifter	153 410	98 028
	652 610	**597 228**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Rimbo 2025-03-24

Anders Blomberg
Ordförande

Joel Arvik Åkerlund

Emil Wickman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 4 / 4 2025

Madeleine Kraft
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vårfloden
Org.nr 716403-4261

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårfloden för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Vårflodens 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Vårfloden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårfloden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Vårfloden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimbo 4 / 4 2025

Madeleine Kraft
Revisor