

brf Venus
Årsredovisning
2024





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Venus i Täby med säte i TÄBY org.nr. 716000-1009 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
TÄBY VENUS 1-7 (Byggnad /mark)	1962-04-10	1961
TÄBY STORA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY STORA BJÖRNEN 2 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY STORA BJÖRNEN 3 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY LILLA BJÖRNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY ORION 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY NEBULOSAN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SATURNUS 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY KARLAVAGNEN (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY CASSIOPEIA 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	
TÄBY VATTUMANNEN 1 (Mark/p-platser)	1964-04-01	
TÄBY SIRIUS 1 (Mark/p-platser)	1964-03-16	

Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i FOLKSAM / HSB GRUPPFÖRSÄKRING 2024. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
704	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	57 851
514	p-platser	0
225	garageplatser	3 007
21	lokaler (hyresrätt)	1 628
204	förråd	1 164
Totalt 1 668 objekt		63 650

Föreningens lägenheter fördelas på: 235 st 2 rok, 271 st 3 rok, 187 st 4 rok, 11 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Magnus Tångring	Ordförande
Eva Kling	Ledamot
Lars Erik Lundqvist	Ledamot
Hans Jansson	Ledamot
Göte Nilsson	Ledamot
Eva Stålnacke	Ledamot
Micael Hjertberg	Ledamot
Peter Mayer	Ledamot
Anders Wahlberg	Ledamot
Yuriy Matuzko	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Wahlberg, Lars-Erik Lundqvist, Eva Kling, Eva Stålnacke & Yuriy Matuzko.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göte Nilsson, Magnus Tångring, Micael Hjertberg, Anders Wahlberg och Erik Jacobsson.

Revisorer har varit: Andreas Minne, samt Erik Hallander revisor hos WeAudit Sweden AB, med Lovisa Karlsson, som suppelant.

Valberedning har varit: Tommy Eriksson (sammanställande), Jim Milerud samt Magnus Hagvall, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 70 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 6%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-04-15.

Under året har föreningen erhållit följande bidrag:

Bidrag laddboxar från Naturvårdsverket: 314 544 kr

Större underhåll och investeringar sedan 2009:

Årtal	Ändamål
2009	Stamreovering genom relining
2013-2015	Komplett byte av fönster samt tilläggsisolering av bröstpartier på Komet- och Meteorvägen
2014	Installation av elektroniskt passersystem (RCO)
2014	Moderniserat informationstavlor i entréerna på Meteorvägen
2016	Byte av entréportar mot innergården på Meteorvägen
2014-2017	Renovering garage av golv, väggar och tak
2015-2021	Renovering av skyddsrummen med bl.a. nödventiler och sandfilter
2017-2019	Breddning av p-platser och nya motorvärmare på Meteor- och Kometvägen
2017-2018	Ombyggnation av ventilation i Galaxen, Grindtorpssalen och allmänna ytor
2018	Byte av armaturer till sensorstyrda med LED i allmänna utrymmen
2018	Ny gårdsbelysning med LED
2018	Automatdoserande tvättmaskiner i hela föreningen
2020	Förbättrat varmvattencirkulationen på Kometvägen
2018-2020	Renovering och ommålning av samtliga entréer, trapphus, hissdörrar och hiss bjälklag
2020	Radonmätning
2020	Upprustning av samtliga miljörum
2020	Stamspolning av samtliga stammar på Komet- och Meteorvägen, inklusive våra övriga lokaler
2020	Installation av två nya tryckstegringspumpar för bättre vattenleverans till höghuset på Kometvägen
2020	Upphandling av ny TV-leverantör och omförhandling av bredband
2020	Nya regler i våra elektronikrum
2020	Ny bollplan på innergården
2021	Nya entrétavlor på Komet- och Meteorvägen
2021	Påbörjat arbete med el-konsolidering och individuell mätning (IMD) av el
2021	Radonsanering
2021	OVK utförts på Meteorvägen
2021	Byte av belysningar i gångtunnlar
2021	Ny pergola utanför Kometvägen 13
2022	OVK på Kometvägen (pågår även 2023)
2022-2023	Byte av samtliga hissar på Kometvägen (4 hissar slutförs år 2023)
2022	Ny stentrappa vid Meteorvägen 2 (utsida)
2022	Meteorvägen fasadputs mot innergård (pågår även år 2023)
2022	IMD (Individuell mätning och debitering av elförbrukning)
2022	Byte av 2 st expansionskärl (Kometvägen 5 & 17)
2022	Byte av belysningsarmaturer på fasad på Kometvägen mot parkeringen

2022	Målning av samtliga tvättstugor på Kometvägen
2022	Byte av rökluckor på tak Meteorvägen 58, 54, 48, 44, 22
2022	Parkeringsservitut mellan Brf Jupiter & Brf Venus
2022-2023	Puts & tilläggsisolering av fasad mot innergården på Meteorvägen
2023-2024	Tak - komplett byte av tätskikt, plåt samt installation av solceller
2023	Nya Soptunnor – Utemiljö
2023	Upprustning Grindtorpsalen (Ommålning luckor, byte lamparmaturer osv)
2023-2024	Nya rabatter och ny gjuten kantsten längs Meteorvägen

Utfört 2024:

Tak - komplett byte av tätskikt, plåt samt installation av solceller (slutfört 2024)
Nya rabatter och ny gjuten kantsten längs Meteorvägen (slutfört 2024)
Rivning av lokal på Kometvägen 15 inför nytt gym
Byte vindskivor Kometvägen + Meteorvägen
Trapphusventilation Kometvägen (påbörjat)
Byte av entrédörrar Kometvägen "parkeringssidan" samt installerat dörrautomatik
Matavfall (påbörjat)
Nya P-platsskyltar är monterade
Sedumtak på föreningens gångtunnlar
Nya balkonger (påbörjat projekt)
Byte av rökluckor på tak Meteorvägen 26, 32, 36, 40, 46, 52 samt Kometvägen 11, 15 & 13

Löpande underhåll av fastigheterna samt dess gemensamhetsytor inne och ute.
Löpande arbete med installation av laddstolpar på Meteorvägen & Kometvägen. Antalet ökas efter behov.
Omförhandling av avtal gällande föreningens kommersiella lokaler.

Planerade åtgärder kommande år:

- Löpande Installation av laddstolpar
- 2020-2026 Nya balkonger, samtliga kommer att bytas ut och inglasas. I samband
- 2020-2026 Byte av fasadelement på båda husens gavlar
- 2025 Uppfräschning av gångtunnlarna
- 2025 Dräneringsåtgärder på gaveln Meteorvägen 2
- 2025 Säkerställ trapphusventilation på Kometvägen
- 2025 Byte av stamventiler samt injustering av värme
- 2025 Montera dörrautomatik (med visst förbehåll)
- 2025 Flytt av gym från lokalen "Galaxen" upp till Kometvägen 15
- 2025 Uppfräschning av styrelserum på Kometvägen 1
- 2025 Renovering av bastun i lokal "Galaxen" på Meteorvägen
- 2025 Matavfall (fortsatt arbete) samt ombyggnad av soprummen på Kometvägen
- 2025 -2026 Målning av gemensamhetsutrymmen
- 2026 Byte av garageportar
- 2025-2026 Komplet renovering av tvättstugor
- 2030 Stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 62 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 933 och under året har det tillkommit 74 och avgått 73 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 934.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	169	192	210	183
Skuldsättning, kr/kvm	2 702	2 805	2 578	2 599	1 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 916	2 937	2 700	2 721	1 921
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	234	241	190	172	148
Årsavgifter, kr/kvm	824	763	703	670	638
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	86	86	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	855	822	754	713	675
Nettoomsättning, tkr	52 139	48 220	46 275	43 078	40 869
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 518	1 653	3 811	7 363	5 752
Soliditet, %	24	23	24	20	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 442 495	0	0	5 442 495
Underhållsfond, kr	11 086 273	0	1 078 517	12 164 789
S:a bundet eget kapital, kr	16 528 768	0	1 078 517	17 607 284
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	37 107 098	1 653 140	-1 078 517	37 681 722
Årets resultat, kr	1 653 140	-1 653 140	2 518 261	2 518 261
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	38 760 238	0	1 439 744	40 199 983
S:a eget kapital, kr	55 289 006	0	2 518 261	57 807 267

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 035 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 956 483 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	38 760 238
Årets resultat, kr	2 518 261
Reservation till underhållsfond, kr	-4 035 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 956 483
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 199 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	40 199 982
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	52 139 049	48 219 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 227 241	1 604 102
Summa Rörelseintäkter		53 366 290	49 823 672

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-36 610 660	-36 771 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 153 704	-3 036 484
Personalkostnader	Not 6	-1 584 871	-1 544 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-5 353 089	-4 663 708
Summa Rörelsekostnader		-46 702 323	-46 015 408

Rörelseresultat

6 663 966

3 808 263

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 297	263 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-4 175 003	-2 418 821
Summa Finansiella poster		-4 145 706	-2 155 123

Resultat efter finansiella poster

2 518 261

1 653 140

Resultat före skatt

2 518 261

1 653 140

Årets resultat

2 518 261

1 653 140

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	186 395 075	153 894 040
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	31 255 853	60 855 930
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		217 650 928	214 749 970

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**217 651 428** **214 750 470**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		605 578	134 936
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	14 653 998	21 718 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	3 495 537	2 606 276
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		18 755 113	24 460 107

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	105 803	94 136
<i>Summa Kassa och bank</i>		105 803	94 136

Summa Omsättningstillgångar**18 860 916** **24 554 243****Summa Tillgångar****236 512 345** **239 304 713**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 442 495	5 442 495
Fond för yttre underhåll	12 164 789	11 086 273
Summa Bundet eget kapital	17 607 284	16 528 768

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	37 681 722	37 107 098
Årets resultat	2 518 261	1 653 140
Summa Fritt eget kapital	40 199 982	38 760 238

Summa Eget kapital

57 807 267 **55 289 006**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	69 000 000	31 625 000
Summa Långfristiga skulder		69 000 000	31 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		99 675 000	138 300 000
Leverantörsskulder		2 073 441	6 711 953
Skatteskulder		132 440	116 608
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	564 906	564 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 259 291	6 697 919
Summa Kortfristiga skulder		109 705 078	152 390 707

Summa Skulder

178 705 078 **184 015 707**

Summa Eget kapital och skulder

236 512 345 **239 304 713**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 6 663 966 3 808 263

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 353 089 4 663 708

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **5 353 089 4 663 708**

Erhållen ränta 29 297 263 698

Erlagd ränta -3 519 973 -2 298 685

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**8 526 379 6 436 984***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -790 286 790 167

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -4 715 659 2 211 196

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-5 505 946 3 001 363****Kassaflöde från den löpande verksamheten****3 020 434 9 438 347****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -8 254 047 -45 591 177

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **-8 254 047 -45 591 177****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 250 000 13 750 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 250 000 13 750 000****Årets kassaflöde****-6 483 613 -22 402 829****Likvida medel vid årets början** **21 146 168 43 548 997****Likvida medel vid årets slut** **14 662 555 21 146 168**