

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Storvallsvägen 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-03 liksom föreningens nuvarande stadgar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening

Fakta om föreningens fastighet

Föreningens fastighet innehåller 31 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Fastighetsbeteckning är Lilltevedalen 1:685. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

Underhåll

Föreningen har under 2022 och 2023 gjort omfattande periodiskt underhåll i byggnaden. Samtliga badrum och stammar renoverades 2022 och 2023 åtgärdades ventilationssystemet i hela fastigheten. Föreningen har upprättat en plan för kommande underhåll.

Styrelsen har haft följande sammansättning

Kirsten Kilnes ordförande

Pål Rustad

Lisbeth Belsvik

Arve Aspaas

Gabriel Engstrand

Styrelsesuppleant har varit

Helge Glein

Revisor

Revisor har varit Inger Anstensen

Styrelse och styrelsearbete

Styrelsen blev konstituerad 2025-06-28, direkt efter att föreningen haft sin ordinarie stämma. Styrelsen har utöver detta haft 2 styrelsemöten på Storvallen och ett digitalt möte 2025-11-12. Styrelsen har dessutom löpande kommunikation via nätet och i samband med att vi träffas på Storvallen.

Ekonomi

Föreningen har ett ansamlat underskott från tidigare samt problem med den lågt värderade norska kronan. Föreningens kostnader ligger i svenska kronor och avgifterna är debiterade i norska kronor. Överföringar från norska kronor till svenska kronor kostade under 2025 100000 i kursförluster. Dessutom så ligger inflationstakten på nivån 2-3 %
För att inte gå med förlust så beslöts att höja avgifterna med 5% from november 2025.

Avläsning av vatten/värme/ström

Föreningen debiterar individuell förbrukning av varmvatten/ström/värme. Varmvatten och uppvärmning avläses automatiskt per lägenhet. El avläses av vaktmästaren eller av bostadsrättsägaren.. Debitering av avgifter sker vår och höst

Korttidsuthyrning

Medlemmarna har blivit informerade att korttidsuthyrning av typen Airbnb inte är tillåtet i föreningen.

Södra väggen

Styrelsen har som mål att åtgärda skadorna på södra väggen under 2026. Stor del av arbetet planeras att ske genom frivilligt ideellt arbete.

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovisning för 2025

Ekonomi och särskilda upplysningar

Föreningen har haft oförutsedda kostnader för varmvatten i fastigheten. Byggnaden var utan varmvatten under några veckor. Kostnaden hamnade på drygt 100000.
Den försvagade norska kronan innebär i praktiken minskade avgifter till föreningen.
Det ansamlade underskottet kommer att återställas via justering av avgifter.

Förändring eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Förändringar eget kapital				
Inbetalda insatser	11 779 371			11 779 371
Kapitaltillskott	2 411 900			2 411 900
Yttre underhållsfond	63 936	15 984		47 952
S:a bundet eget kapital	14 255 207			14 239 223
Fritt eget kapital				
Balanserad förlust	-1 337 705	-15 984	-111 016	-1 210 705
Årets resultat	23 711	23 711	111 016	-111 016
S:a fritt eget kapital	-1 313 994			-1 321 721
S:a eget kapital	12 941 213			12 917 501

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 31 st
Överlåtna lägenheter under 2023: 3 st

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nyckeltal					
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	1168	1260	1148	1227	906
Lån/m2 bostadsrättsyta	7099	7416	7733	8050	4871
Sparande/m2 bostadsrättsyta	255	209	neg		
Räntekänslighet	3,9	5,9	7,6	7,9	
Elkostnad/ m2 totalyta	122	151	300	174	161
Vattenkostnad/m2 totalyta	104	97	105	90	100
Kapitalkostnad/m2 totalyta	201	252	318	181	111
Resultat efter finansiella poster tk	23	-111	-428	154	-37
Nettoomsättning tkr	1193	1273	1160	1139	915

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovisning för 2025

KassaflödeInbetalningar

Rörelseintäkter	1 193 497
Finansiella intäkter	<u>929</u>
	1 194 426

Utbetalningar

Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-606 907
Finansiella kostnader	-258 953
Ökning av kortfristiga fordringar	-17 524
Minskning av långfristiga skulder	-120 000
Minskning av kortfristiga skulder	<u>-203 047</u>
	-1 206 431

Förändring av likvida medel -12 005

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 337 705,89
Årets resultat	23 711,97
	<hr/>
	-1 313 993,92
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten överförs i ny räkning	-1 313 993,92

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovisning 2025

Resultaträkning

1 Januari - 31 December

	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter mm			
Årsavgifter		1 290 244	1 272 930
Kursdifferenser		-103 546	-10 683
Övriga Intäkter		6 799	6 241
Summa intäkter		1 193 497	1 268 488
Rörelsens kostnader			
	1		
Fastighetskostnader		-46 535	-58 031
Reparationer		-20 712	-125 632
Taxebundna kostnader		-390 816	-424 772
Övriga driftkostnader		-2 216	-37 039
Lön och sociala avgifter	2	-23 018	0
Fastighetsskatt		-15 984	-15 984
Övriga förvaltnings-och rörelsekostnader		-107 627	-73 190
Avskrivningar		-304 854	-322 753
Summa rörelsens kostnader		-911 762	-1 057 401
Rörelseresultat		281 735	211 087
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		929	2 382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 953	-324 485
Resultat efter finansiella poster		23 711	-111 016
Årets resultat		23 711	-111 016

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovisning för 2025

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	3	19 635 739	19 923 826
Inventarier	4	22 333	39 100
Summa anläggningstillgångar		<u>19 658 072</u>	<u>19 962 926</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		247	4 794
Avgifter bostadrätter		38 001	17 030
Förutbetalda kostnader		<u>121 418</u>	<u>120 318</u>
		<u>159 666</u>	<u>142 142</u>
<u>Kassa och bank</u>	5	<u>476 018</u>	<u>488 023</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>635 684</u>	<u>630 165</u>
Summa tillgångar		20 293 756	20 593 091
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		11 779 371	11 779 371
Extra upplåtelseavgift		2 411 900	2 411 900
Yttre underhållsfond		<u>63 936</u>	<u>47 952</u>
		<u>14 255 207</u>	<u>14 239 223</u>
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 337 706	-1 210 706
Årets resultat		23 711	-111 016
		<u>-1 313 995</u>	<u>-1 321 722</u>
Summa eget kapital		<u>12 941 213</u>	<u>12 917 501</u>

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovisning för 2025

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 930 000	3 050 000
Summa långfristiga skulder		2 930 000	3 050 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		4 240 000	4 440 000
Leverantörsskulder		34 254	53 252
Aktuell skatteskuld		27 681	33 568
Övriga kortfristiga skulder		11 067	5 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>109 541</u>	<u>93 259</u>
Summa kortfristiga skulder		4 422 543	4 625 590
Summa eget kapital och skulder		20 293 756	20 593 091

Brf Storrällsvägen 6
Årsredovisning 2025

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp anges i svenska kronor. Det innebär att belopp i norska kronor har omräknats till kursen per 2025-12-31 0,91
Föreningen har individuell mätning och debitering av el, värme och varmvatten. Det gör att vissa resultatposter inte går att jämföra mellan åren.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från 2022-01-01. Avskrivning tillämpas enligt plan och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjande period.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

Fordringar

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

Intäktssredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivning uttryckt i antal år tillämpas

Avskrivningar	2025	2024
Byggnader	100 år	100 år
Badrum	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

Personal

Föreningen har inga anställda 2025-12-31

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovining 2025

Not 1	Rörelsens kostnader	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>Fastighetskostnader</u>		
	Försäkring	38 839,00	37 195,00
	Övriga fastighetskostnader	<u>7 696,00</u>	<u>20 836,00</u>
		<u>46 535,00</u>	<u>58 031,00</u>
	 <u>Reparationer</u>	 <u>20 712,00</u>	 <u>125 632,00</u>
	 <u>Taxebundna kostnader</u>		
	Elektricitet	156 792,00	194 591,00
	Vatten o avlopp	134 305,00	125 050,00
	Snöröjning	42 483,00	63 041,00
	Städning och renhållning	46 836,00	31 690,00
	Vägar	<u>10 400,00</u>	<u>10 400,00</u>
		<u>390 816,00</u>	<u>424 772,00</u>
	 <u>Övriga driftkostnader</u>		
	Kabel-TV	2 216,00	1 386,00
	Förbrukningsmaterial	0,00	31 763,00
	Telekommunikation	<u>0,00</u>	<u>3 890,00</u>
		<u>2 216,00</u>	<u>37 039,00</u>
	 <u>Övriga förvaltnings och rörelsekostnader</u>		
	Resekostnader/arvoden	20 000,00	10 228,00
	Övriga förvaltningskostnader	40 343,00	14 320,00
	Redovisningstjänster	41 125,00	40 762,00
	Bankkostnader	<u>6 159,00</u>	<u>7 880,00</u>
		<u>107 627,00</u>	<u>73 190,00</u>
 Not 2	 Löner och sociala avgifter		
	Föreningen har haft deltidsanställd man	Lön	17515
		Sociala avg	<u>5503</u>
			<u>23 018</u>
			0
			<u>0</u>
			<u>0</u>

Brf Storvallsvägen 6
Årsredovisning för 2025

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Not 3	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	22 407 801	22 407 801
	årets anskaffning	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 407 801</u>	<u>22 407 801</u>
	Årets avskrivning	-288 087	-288 088
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 772 062</u>	<u>-2 483 975</u>
	Utgående redovisat värde	19 635 739	19 923 826
	Redovisat värde byggnader	16 895 175	17 183 262
	Redovisat värde mark	<u>2 740 564</u>	<u>2 740 564</u>
		<u>19 635 739</u>	<u>19 923 826</u>
	Taxeringsvärde	5 545 000	5 328 000
		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Not 4	Inventarier		
	Ack anskaffningsvärdede	428 382	428 382
	Årets anskaffning	0	0
	Årets avskrivning	-17 767	-34 665
	Ackumulerad avskrivning tidigare år	<u>-389 282</u>	<u>-354 617</u>
		<u>21 333</u>	<u>39 100</u>
Not 5	Kassa och bank		
	SHB transaktionskonto Sverige	370 592	35 849
	SHB transaktionskonto Norge	83 204	428 566
	SHB Sparekonto Norge	<u>22 222</u>	<u>23 608</u>
		<u>476 018</u>	<u>488 023</u>
Not 6	Skulder till kreditinstitut		
	Inteckningslån	7 170 000	7 490 000
	Nästa års amortering	<u>-4 240 000</u>	<u>-4 440 000</u>
	Långfristig skuld vid årets slut	2 930 000	3 050 000
	Långgivare	<u>Ränta</u>	<u>Villkorsändringsdag</u>
	Stadshypotek	1,93	et
	Stadshypotek	4,5	
		<u>3 050 000</u>	<u>Skuld 2025-12-31</u>
		<u>4 120 000</u>	rörlig ränta
		7 170 000	
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	<u>8 420 000</u>	<u>8 420 000</u>

Årsredovisningen är upprättad 2026-03-05

Storvallen 2026-

Kirsten Kilnes

Arve Aspaas

Pål Rustad

Lisbeth Belsvik

Gabriel Engstrand

Min revisionsberättelse har avgivits 2026--

Inger Anstensen