

Årsredovisning 2021/2022

BRF VALHALL MORA

784400-0229



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VALHALL MORA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1963-08-08.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-10.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stranden 21:8 bebyggdes 1963-64 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler. Lokalerna är hyresrätter. En lokal används av föreningen. Dessutom finns 25 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök/kokvrå

9 st 2 rum och kök/kokvrå

9 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 691 kvm Total lokalyta: 181 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet Yta kvm

Outhyrd lokal 51,3 -

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Ove Röngård	Ordförande
Maria Lindqvist	Sekreterare
Jan Sparr	Kassör
Victoria Sparr	Ledamot
Ulrica Persson	Ledamot
Mats Danielsson	Suppleant
Lars Lindqvist	Suppleant
Anita Andersson	Suppleant

Revisorer

Maria Aronsson	Revisor
Hyrije Ajeti	Revisorssuppleant

Valberedningen

Tomas Eklund

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

2006/2007 Ombyggnad/byte tak och ventilation samt utbyte fönster och fönsterdörrar.

2010/2011 Byte till säkerhetsdörrar.

2011/2012 Montering motorvärmare.

2013/2014 Renovering tvättstuga/torkrum

2015 Renovering av carport

2016 Byte av låssystem

2019 Installation av portkodlås och automatiska dörröppnare

2019/2020 Stambyte

2020/2021 Byte av värmeväxlare

2020/2021 Bastun renoverades

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 44 121 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 353 122	1 326 468	1 305 313	1 248 374
Resultat efter fin. poster	204 402	81 133	-4 750 255	-1 564 044
Soliditet, %	-211	-217	-177	-50
Yttre fond	315 917	308 001	154 001	777 610
Taxeringsvärde	10 760 000	8 897 000	8 897 000	8 897 000
Bostadsyta, kvm	1 691	1 691	1 691	1 691
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	737	738	719	701
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 348	5 490	5 632	2 159
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,62	2,04	1,93
Belåningsgrad, %	409,26	391,61	376,21	139,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	123 990	-	-	123 990
Fond, yttre underhåll	308 001	-	7 916	315 917
Balanserat resultat	-6 979 740	81 133	-7 916	-6 906 523
Årets resultat	81 133	-81 133	204 402	204 402
Eget kapital	-6 466 617	0	204 402	-6 262 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 906 523
Årets resultat	204 402
Totalt	<u>-6 702 122</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	154 000
Balanseras i ny räkning	-6 856 122
	<u>-6 702 122</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 353 122	1 326 468
Rörelseintäkter		-1	1 901
Summa rörelseintäkter		1 353 121	1 328 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-696 541	-803 132
Övriga externa kostnader	5	-89 634	-95 196
Personalkostnader	6	-57 035	-35 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 848	-160 848
Summa rörelsekostnader		-1 004 057	-1 094 915
RÖRELSERESULTAT		349 064	233 454
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 662	-152 321
Summa finansiella poster		-144 662	-152 321
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		204 402	81 133
ÅRETS RESULTAT		204 402	81 133

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	2 070 028	2 230 876
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 070 028	2 230 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 070 028	2 230 876
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 641	-4 624
Övriga fordringar	8	6 948	9 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	45 653	44 284
Summa kortfristiga fordringar		68 242	49 110
Kassa och bank			
Kassa och bank		834 850	737 490
Summa kassa och bank		834 850	737 490
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		903 092	786 600
SUMMA TILLGÅNGAR		2 973 120	3 017 476

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 990	123 990
Fond för yttre underhåll		315 917	308 001
Summa bundet eget kapital		439 907	431 991
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 906 523	-6 979 740
Årets resultat		204 402	81 133
Summa fritt eget kapital		-6 702 122	-6 898 607
SUMMA EGET KAPITAL		-6 262 215	-6 466 617
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10-11	2 000 000	5 352 403
Summa långfristiga skulder		2 000 000	5 352 403
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 043 223	3 930 820
Leverantörsskulder		19 830	31 241
Övriga kortfristiga skulder		-3 116	-1 889
Skatteskulder		2 529	-256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	172 869	171 774
Summa kortfristiga skulder		7 235 335	4 131 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 973 120	3 017 476

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Valhall Mora har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	1,22 %	.
Om- och tillbyggnad	3,33-5 %	

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Hysesintäkt övernattningslägenhet	54 985	21 244
Hysesintäkter förråd	1 428	0
Hysesintäkter, p-platser	44 158	44 640
Intäktsreduktion	0	-1 469
Årsavgifter, bostäder	1 245 504	1 248 484
Övriga intäkter	7 046	15 470
Summa	1 353 121	1 328 369

Not 3, Underhållskostnader	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer	44 121	50 749
Planerat underhåll	0	146 084
Summa	44 121	196 833

Not 4, Driftkostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	54 499	43 996
Fastighetsförsäkringar	33 827	39 354
Fastighetsskatt	34 814	32 024
Kabel-tv/bredband	41 111	39 871
Serviceavtal	12 071	12 178
Sophämtning	48 647	44 384
Städning enligt avtal	38 789	38 825
Städning utöver avtal	12 066	8 662
Uppvärmning	250 232	240 752
Vatten	63 370	58 701
Yttre skötsel	62 994	47 553
Summa	652 420	606 299

Not 5, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	48 780	46 611
Förbrukningsmaterial	8 248	20 375
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga förvaltningskostnader	30 606	26 209
Summa	89 634	95 196

Not 6, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Löner, arbetare	20 100	0
Sociala avgifter	8 735	7 539
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	57 035	35 739

Not 7, Byggnad och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 181 086	5 181 086
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 181 086</u>	<u>5 181 086</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 950 210	-2 789 362
Årets avskrivning	-160 848	-160 848
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 111 058</u>	<u>-2 950 210</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 070 028</u>	<u>2 230 876</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 000</i>	<i>106 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 962 000	7 369 000
Taxeringsvärde mark	1 798 000	1 528 000
Summa	10 760 000	8 897 000

Not 8, Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	9 450
Skattekonto	6 948	0
Summa	6 948	9 450

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	20 182	19 407
Förvaltning	12 327	12 063
Kabel-TV	10 340	9 834
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 804	2 980
Summa	45 653	44 284

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek AB	2024-12-01	1,54 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2022-07-02	1,60 %	1 690 820	1 770 820
Stadshypotek AB	2022-12-01	1,54 %	1 552 403	1 632 403
Stadshypotek AB	2022-12-30	1,60 %	1 800 000	1 880 000
Stadshypotek AB	2022-06-22	1,55 %	2 000 000	2 000 000
Summa			9 043 223	9 283 223
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>7 043 223</i>	<i>3 930 820</i>

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

Not 11, Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	9 645 000	9 645 000
Summa	9 645 000	9 645 000

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 000	0
Beräknat revisionsarvode	4 000	3 000
El	6 228	4 864
Förutbetalda avgifter/hyror	107 901	107 396
Löner	23 700	23 700
Sociala avgifter	0	7 200
Utgiftsräntor	15 171	16 979
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 869	8 635
Summa	172 869	171 774

Mora, 2022 - 11 - 25

Ort och datum

Ove Røngård

Ove Røngård
Ordförande

Maria Lindqvist

Maria Lindqvist
Sekreterare

Jan Sparr

Jan Sparr
Kassör

Ulrica Persson

Ulrica Persson

Victoria Sparr

Victoria Sparr

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 11 - 03

Maria Aronsson

Maria Aronsson
Revisor