

Styrelsen för

# BRF Vallmon

Org nr 718500-0242

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Vallmon intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, samt att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma 2023-05-31.

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Katrineholm 2023-05-31

---

Espen Karlsen

2022-01-01 -- 2022-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till medlemmarna upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Följande uppdrag har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-06-15 innehafts av:

#### Styrelse

Espen Karlsen	Ordförande
Hanna Ericson	Sekreterare
Petra Berg	Ledamot
Helena Öhlin	Ledamot
Ewa Fager	Suppleant

#### Revisorer

Bengt Fridell	Ordinarie
Ove Eriksson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Stämman utsåg ingen valberedning, den rollen har istället innehafts av styrelsen.

Styrelsen har sitt säte i Katrineholms kommun, Södermanlands län.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av A-System AB, Katrineholm.

2022-01-01 -- 2022-12-31

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningens fastighet och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Vallmon 15 uppfördes år 1957. Fastigheten är belägen i Katrineholms kommun och inrymmer 20 st lägenheter. Lägenheterna är fördelade på 1 rum och kök (3 st), 2 rum och kök (6 st), 3 rum och kök (5 st) samt 4 rum och kök (6 st). I föreningens hus finns även 6 st garage, som upplåtes med hyresrätt. Den totala bostadsytan uppgår till 1 382 m<sup>2</sup> och den totala lokalytan uppgår till 240 m<sup>2</sup>. Tomtens areal är 1 615 m<sup>2</sup>.

### **Föreningens medlemmar**

Under räkenskapsåret har tre överlåtelser ägt rum. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 24 (24) medlemmar.

### **Styrelsens förvaltning**

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver ordinarie föreningsstämma 2022-06-15 haft elva protokollförda styrelsemöten.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året slutfördes reparationerna efter vattenskadan i en av våra lägenheter. Försäkringsbolagets reglering kommer att ske under 2023.

Esklistuna Ventilationsrensning AB har genomfört en OVK-besiktning, två av våra lägenheter fick anmärkningar som måste åtgärdas. OVK står för obligatorisk ventilationskontroll och ska genomföras minst vart sjätte år.

Vår ytterdörr har under året försetts med en automatisk dörröppnare. Vårt sopskåp har utrustats med lås för att förhindra obehörig användning.

Nya utemöbler har införskaffats, tillsammans med parasoll och en grill.

Under året har löpande reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 90 587 (36 393) kr. Kostnaden har belastat årets resultat.

2022-01-01 -- 2022-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	772 059	740 543	725 517	727 088	718 458
Resultat	-18 741	86 172	76 447	166 948	92 300
Resultat i % av nettoomsättningen	-2,4%	11,6%	10,5%	23,0%	12,8%
Balansomslutning	2 524 101	2 616 371	2 578 398	2 539 093	2 413 758
Soliditet (%)	37,5	36,9	34,1	31,7	26,4
Lån (kr per m <sup>2</sup> boyta)	1 024	1 064	1 105	1 145	1 185
Årsavgift (kr per m <sup>2</sup> boyta)	462	463	463	463	463

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel:

dispositionsfond	606 671
årets resultat	-18 741
	<b>587 930</b>

disponeras så att:

till fonden för yttre underhåll avsättes	45 558
till dispositionsfonden omföres	542 372
	<b>587 930</b>

### Övrigt

Styrelsen vill framföra ett stort tack till de medlemmar som arbetat ideellt under året. Detta arbete är ovärderligt för föreningen och dess medlemmar.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2022-01-01 -- 2022-12-31

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Årsavgifter		638 628	638 618
Övriga rörelseintäkter	2	133 431	101 925
		<u>772 059</u>	<u>740 543</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Övriga externa kostnader	3	-640 551	-508 338
Personalkostnader	4	-97 467	-101 464
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-28 280	-23 978
		<u>-766 298</u>	<u>-633 780</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 761</b>	<b>106 763</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 485	1 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 987	-21 883
		<u>-24 502</u>	<u>-20 591</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 741</b>	<b>86 172</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 741</b>	<b>86 172</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 850 528	1 873 430
Inventarier och verktyg	6	25 817	31 195
		<u>1 876 345</u>	<u>1 904 625</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 876 345</b>	<b>1 904 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 228	10 806
Övriga fordringar		182 755	72 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 067	7 399
		<u>194 050</u>	<u>90 362</u>
Kassa och bank		453 706	621 384
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>647 756</b>	<b>711 746</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 524 101</b>	<b>2 616 371</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><u>Eget kapital</u></b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 980	40 980
Fond för yttre underhåll		318 827	292 427
		<u>359 807</u>	<u>333 407</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		606 671	546 899
Årets resultat		-18 741	86 172
		<u>587 930</u>	<u>633 071</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>947 737</b>	<b>966 478</b>
<b><u>Skulder</u></b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>1 359 108</u>	<u>487 504</u>
		1 359 108	487 504
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	56 000	983 604
Leverantörsskulder		35 144	54 361
Aktuella skatteskulder		4 511	1 135
Övriga skulder		884	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>120 717</u>	<u>122 485</u>
		217 256	1 162 389
<b>Summa skulder</b>		<b>1 576 364</b>	<b>1 649 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 524 101</b>	<b>2 616 371</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	10	2 204 000	2 204 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## NOTER

### Not 1 - Redovisningsprinciper

Samtliga belopp anges i kronor.

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

### Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Inga avskrivningar sker på ursprungliga byggnader och mark, avskrivningar görs dock på tillkommande ombyggnationer.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5 år



2022-01-01 -- 2022-12-31

## NOTER

<b>Not 2 - Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Intäkter Lokaler	23 484	23 486
Intäkter Garage	11 250	11 000
Intäkter Städ dagar	0	-10 009
Intäkter Parkeringsplatser	11 700	11 700
Intäkter Hushållsel	86 516	62 638
Intäkter Pantsättningsavgifter	483	0
Övriga rörelseintäkter	-2	3 110
	<u>133 431</u>	<u>101 925</u>

<b>Not 3 - Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	114 551	77 651
Värme	154 115	163 161
Vatten och avlopp	81 991	76 790
Sophämtning	18 793	16 527
Snöröjning	18 314	24 526
Trädgårdsskötsel	31 935	1 110
Reparation och underhåll	90 587	36 393
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	34 200	29 446
Fastighetsförsäkringspremier	22 334	22 287
Kabel-TV	6 792	6 608
Övriga driftskostnader	0	8 525
Förbrukningsinventarier	5 890	0
Förbrukningsmateriel	9 824	0
Redovisningstjänster	22 855	37 085
Bankkostnader	2 947	2 697
Övriga externa kostnader	25 423	5 532
	<u>640 551</u>	<u>508 338</u>

2022-01-01 -- 2022-12-31

## NOTER

<b>Not 4 - Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvoden som inte är lön	47 600	47 300
Ersättningar till revisor	2 500	2 500
Löner till kollektivanställda	32 100	34 400
Lagstadgade sociala avgifter	15 067	17 264
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	0
	<hr/>	<hr/>
	97 467	101 464

<b>Not 5 - Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

### Byggnader och mark

#### *Akkumulerade anskaffningsvärden*

Ingående balans	2 049 301	2 049 301
Utgående balans	<hr/>	<hr/>
	2 049 301	2 049 301

#### *Akkumulerade avskrivningar*

Ingående balans	-175 871	-152 969
Årets avskrivningar enligt plan	-22 902	-22 902
Utgående balans	<hr/>	<hr/>
	-198 773	-175 871

<b>Utgående restvärde byggnader och mark</b>	<b>1 850 528</b>	<b>1 873 430</b>
--	------------------	------------------

#### **Redovisat värde vid årets slut**

Bokfört värde byggnader	1 748 616	1 767 831
Bokfört värde mark	54 000	54 000
Bokfört värde markanläggningar	47 912	51 599

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Taxeringsvärde byggnader	15 186 000	6 391 000
Taxeringsvärde mark	5 279 000	2 393 000
	<hr/>	<hr/>
	20 465 000	8 784 000

2022-01-01 -- 2022-12-31

## NOTER

<b>Not 6 - Inventarier och verktyg</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående balans	32 271	0
Årets nyanskaffningar	0	32 271
Utgående balans	<u>32 271</u>	<u>32 271</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående balans	-1 076	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 378	-1 076
Utgående balans	<u>-6 454</u>	<u>-1 076</u>
<b>Utgående restvärde inventarier och verktyg</b>	<b>25 817</b>	<b>31 195</b>

<b>Not 7 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	5 443	5 701
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	624	1 698
	<u>6 067</u>	<u>7 399</u>

<b>Not 8 - Eget kapital</b>	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Ingående balans	40 980	292 427	546 899	86 172
Resultatdisposition			86 172	-86 172
Fondavsättning		26 400	-26 400	
Årets resultat				-18 741
<b>Utgående balans</b>	<b>40 980</b>	<b>318 827</b>	<b>606 671</b>	<b>-18 741</b>

2022-01-01 -- 2022-12-31

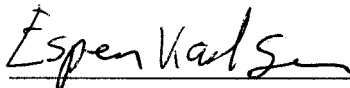
## NOTER

<b>Not 9 - Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Stadshypotek (förfallodag 2022-03-30, räntesats 1,50 %)	0	953 604
Stadshypotek (förfallodag 2023-03-01, räntesats 1,42 %)	262 504	272 504
Stadshypotek (förfallodag 2023-03-01, räntesats 1,28 %)	225 000	245 000
Stadshypotek (3 år, förfallodag 2025-03-30, räntesats 2,35 %)	927 604	0
Kortfristig del av långfristiga skulder	-56 000	-983 604
	<u>1 359 108</u>	<u>487 504</u>

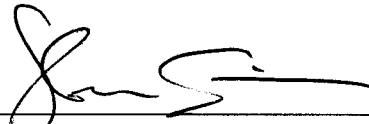
<b>Not 10 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	5 249	3 585
Förutbetalda intäkter	58 501	58 191
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 967	60 709
	<u>120 717</u>	<u>122 485</u>

2022-01-01 -- 2022-12-31

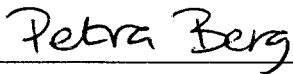
Katrineholm 2023-04-15



Espen Karlsen



Hanna Ericson



Petra Berg



Helena Öhlin

## REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-05-17



Bengt Fridell, Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallmon

Orgnr: 718500-0242

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vallmon för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2023-05-17



Bengt Fridell  
Revisor