

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Valhall Mora

784400-0229



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valhall Mora

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 13

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

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Jan Bertil Sparr	Styrelseledamot
Maria Lindqvist	Styrelseledamot
Ulrica Persson	Styrelseledamot
Victoria Sparr	Styrelseledamot
Ove Røngård	Ordförande
Mats Danielsson	Suppleant
Lars Lindqvist	Suppleant
Anita Andersson	Suppelant

Revisorer

Hyrije Ajeti	Revisor
Maria Aronson	Revisor

Valberedning

Tomas Eklund

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

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

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 7 234 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 423 484	1 353 122	1 326 468	1 305 313
Resultat efter fin. poster	185 027	204 402	81 133	-4 750 255
Soliditet, %	-206	-211	-217	-177
Yttre fond	469 917	315 917	308 001	154 001
Taxeringsvärde	10 760 000	10 760 000	8 897 000	8 897 000
Bostadsyta, kvm	1 691	1 691	1 691	1 691
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	755	737	738	719
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 218	5 348	5 490	5 632
Genomsnittlig skuldränta, %	2,52	1,58	1,62	2,04

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	123 990	-	-	123 990
Fond, yttre underhåll	315 917	-	154 000	469 917
Balanserat resultat	-6 906 523	204 402	-154 000	-6 856 122
Årets resultat	204 402	-204 402	185 027	185 027
Eget kapital	-6 262 215	0	185 027	-6 077 189

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 856 122
Årets resultat	185 027
Totalt	-6 671 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	154 000
Balanseras i ny räkning	-6 825 095
	-6 671 095

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 423 484	1 353 122
Rörelseintäkter		12 224	-1
Summa rörelseintäkter		1 435 708	1 353 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-720 811	-696 541
Övriga externa kostnader	5	-108 555	-89 634
Personalkostnader	6	-35 844	-57 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 848	-160 848
Summa rörelsekostnader		-1 026 058	-1 004 057
RÖRELSERESULTAT		409 650	349 064
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-224 686	-144 662
Summa finansiella poster		-224 623	-144 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 027	204 402
ÅRETS RESULTAT		185 027	204 402

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	1 909 180	2 070 028
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 909 180	2 070 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 909 180	2 070 028
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 463	15 641
Övriga fordringar	9	19 641	6 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 092	45 653
Summa kortfristiga fordringar		113 196	68 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		921 794	834 850
Summa kassa och bank		921 794	834 850
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 034 990	903 092
SUMMA TILLGÅNGAR		2 944 170	2 973 120

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 990	123 990
Fond för yttre underhåll		469 917	315 917
Summa bundet eget kapital		593 907	439 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 856 122	-6 906 523
Årets resultat		185 027	204 402
Summa fritt eget kapital		-6 671 095	-6 702 122
SUMMA EGET KAPITAL		-6 077 189	-6 262 215
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 090 820	2 000 000
Summa långfristiga skulder		7 090 820	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 732 403	7 043 223
Leverantörsskulder		4 265	19 830
Skatteskulder		2 529	2 529
Övriga kortfristiga skulder		-60	-3 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	191 401	172 869
Summa kortfristiga skulder		1 930 538	7 235 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 944 170	2 973 120

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 276 632	1 245 504
Hysesintäkter, p-platser	47 980	44 158
Hysesintäkter förråd	204	1 428
Hysesintäkter övernattningsslägenhet	85 900	54 985
Övriga intäkter	8 668	7 046
Övriga fakturerade kostnader	4 100	0
Elstöd	12 224	0
Summa	1 435 708	1 353 121

NOT 3, UNDERHÅLLSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer	7 234	44 121
Summa	7 234	44 121

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Städning enligt avtal	40 733	38 789
Städning utöver avtal	9 053	12 066
Serviceavtal	3 126	12 071
Yttre skötsel	39 215	62 994
Vinterunderhåll	33 213	0
Fastighetsel	84 144	54 499
Uppvärmning	269 461	250 232
Vatten	65 928	63 370
Sophämtning	55 390	48 647
Fastighetsförsäkringar	36 042	33 827
Kabel-TV	39 710	41 111
Bredband	2 750	0
Fastighetsskatt	34 814	34 814
Summa	713 578	652 420

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	4 756	8 248
Övriga förvaltningskostnader	52 158	30 606
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Ekonomisk förvaltning	49 640	48 780
Summa	108 555	89 634

NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Löner, arbetare	0	20 100
Sociala avgifter	7 644	8 735
Övriga personalkostnader	200	200
Summa	35 844	57 035

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	224 686	144 622
Övriga räntekostnader	0	40
Summa	224 686	144 662

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 320 736	5 320 736
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 320 736	5 320 736
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 111 058	-2 950 210
Årets avskrivning	-160 848	-160 848
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 271 906	-3 111 058
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 048 830	2 209 678
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 000</i>	<i>106 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 962 000	8 962 000
Taxeringsvärde mark	1 798 000	1 798 000
Summa	10 760 000	10 760 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	19 641	6 948
Summa	19 641	6 948

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 870	2 804
Försäkringspremier	22 202	20 182
Kabel-TV	12 977	10 340
Bredband	550	0
Förvaltning	12 493	12 327
Summa	51 092	45 653

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,28 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek AB	2024-12-30	1,60 %	1 610 820	1 690 820
Stadshypotek AB	2023-12-01	4,11 %	1 492 403	1 552 403
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,28 %	1 720 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2025-12-30	4,26 %	2 000 000	2 000 000
Summa			8 823 223	9 043 223
Varav kortfristig del			1 732 403	7 043 223

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 2023/2024 omsätts vid förfall.

NOT 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 462	8 869
El	1 636	6 228
Utgiftsräntor	29 331	15 171
Löner	23 700	23 700
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 446	7 000
Förutbetalda avgifter/hyror	113 025	107 901
Beräknat revisionsarvode	4 000	4 000
Uppl kostn räntor	2 801	0
Summa	191 401	172 869

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-06-30

9 645 000

2022-06-30

9 645 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Jan Bertil Sparr
Styrelseledamot

Maria Lindqvist
Styrelseledamot

Ulrica Persson
Styrelseledamot

Victoria Sparr
Styrelseledamot

Ove Röngård
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Hyrije Ajeti
Revisor

Maria Aronson
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65542efce24f900255b11a30

Finalized at: 2024-05-05 17:34:05 CEST

Title: Brf Valhall Mora, 784400-0229 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: q72mPBbw3fpJnxtPh/qkiIHG+jtL6cV5MH4jRSQp+14=

Initiated by: marial53@live.se (*marial53@live.se*) via Brf Valhall 784400-0229

Signees:

- Hyrije Ajeti signed at 2024-05-05 17:34:05 CEST with Swedish BankID (**19890810-XXXX**)
- Maria Aronson signed at 2023-11-17 06:31:26 CET with Swedish BankID (**19630520-XXXX**)
- Ulrica Persson signed at 2023-11-16 17:31:31 CET with Swedish BankID (**19531122-XXXX**)
- Jan Bertil Sparr signed at 2023-11-15 08:09:08 CET with Swedish BankID (**19701218-XXXX**)
- Victoria Sparr signed at 2023-11-15 07:31:26 CET with Swedish BankID (**19691013-XXXX**)
- Maria Lindqvist signed at 2023-11-15 06:01:28 CET with Swedish BankID (**19531129-XXXX**)
- Ove Røngård signed at 2023-11-15 06:04:02 CET with Swedish BankID (**19610703-XXXX**)