

Årsredovisning 2023

BRF Valla Solglänta



Styrelsen för BRF Valla Solglänta

Org nr 769615-0908

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsår

2023-01-01 – 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen genom att i fastigheten Tjörn Hjälteby 6:1 upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en privatbostadsförening (äkta bostadsrätt) med tomt med äganderätt.

Fastigheten var skola fram till millennieskiftet och består av två byggnader varav den mindre har en grund från 1865 och den större skolbyggnaden uppfördes 1935. Bägge husen byggdes om till lägenheter och är sedan 1 maj 2008 i operativ drift som bostadsrättsförening. I föreningen finns totalt 11 lägenheter, varav två i det fristående huset färdigställt 2010. Källarlägenheten köptes 2022 ut av föreningen p g a fuktproblem och har gjorts om till gemensamhetsytor (gym och snickarrum) samt yttre delen till en övernattningslägenhet.

Fastigheten har kommunalt vatten, men eget avlopp (infiltrationsanläggning). Husen har vattenburen värme, inkl en markvärmeanläggning (servitut) samt i lilla huset en luftvärmepump. Till föreningen hör en mindre och en större trädgård med växthus och pallkragar för odlingsmöjligheter samt stor asfalterad plan med parkeringar.

Föreningen är energiklass E för 20A/B och D för 24, (senaste energideklaration 28/7-2021 och giltig till 2031-07-28).

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, som kan bistå med styrelserådgivning, kurser, informationsblad mm.

Föreningen är medlem i Valla Fiber och samtliga lägenheter har tecknat 5-årigt gruppavtal (start 2018) och kostnaden för abonnemang samt fiber läggs på månadsavgiften (specificerad). Nytt avtal tecknades 2023 för samtliga lägenheter.

Föreningen ingår i Bräcke vägförening och Delebäckens vattenavledningsföretag.

Bostadsrättsförsäkring är tecknad via Söderberg & Partners och för växthuset har tecknats en extraförsäkring.

En facebook-grupp "Valla Solglänta Brf" (sluten) finns för föreningen, för snabb information och kontakt mellan medlemmarna.

Aktuell underhållsplan för föreningen finns upprättad.

Styrelsen:

| | |
|----------------|-------------------|
| Svante Welin | Ordförande |
| Helen Welinder | Sekreterare |
| Kajsa Asker | Kassör |
| Maria Willhauk | Ordinarie ledamot |
| Emma Olofsson | Suppleant |

Firmatecknare: Svante Welin och Kajsa Asker
Revisor: Lisen Simonsson Rothlind
Valberedning: Saknas

Ingen representant finns för vägföreningen.

Händelser och åtgärder under året

2022 köptes lägenhet 1A ut av föreningen pga rådande fuktproblem. Under 2023 färdigställdes arbetet med att åtgärda risker för fukt (nedtag av lister och tapeter och avfuktning i inre rummet) samt att göra om lägenheten till dels en gemensamhetsdel med gym och arbetsutrymme samt den yttre delen till övernattningslägenhet att bruka för medlemmarnas familjer och vänner. Arbetet utfördes av medlemmarna själva under ett flertal tillfällen. Regelverk finns upprättat för hur uthyrningen ska gå till, avtal har tecknats av samtliga medlemmar.

Städdagar hölls 16/4, 7/5 och 24/9 med bra deltagande. Vi höll ordning i trädgården och kunde njuta av blommor och fina skördar av grönsaker i pallkragar och växthuset. Ytterligare 5 gemensamma pallkragar för rabarber, jordgubbar och bär anlades under året.

Brandsyn gjordes 2 oktober.

Ett ägarbyten skedde under året med nya medlemmar i 5A.

Årsstämma hölls 7 april 2023.

Elmätare byttes under året samt att nya routrar erhöles i samband med nytt fiberavtal (abonnemang).

Värmepannan i stora huset havererade i april (15 år) och en ny kunde med hjälp av röfirman införskaffas relativt snabbt. Den nya pannan har nyare teknik och styrning och förväntas sänka energiförbrukningen.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | Kommentar |
|---|------|--|
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 582 | Bostadsrätt 720 m2 |
| Skuldsättning per kvadratmeter | 8145 | Totalyta 780 m2 |
| Sparande per kvadratmeter | 0 | Minusresultat 2023 |
| Räntekänslighet | 15 | Låneskuld/intäkt |
| Energikostnad per kvadratmeter | 176 | Enbart el gemensamt samt värme |
| Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 8824 | Bostadsrätt 720 m2 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkten | 89% | Avgift samt fiber, elstöd och övernattning |

Ytuppgifter enligt fastighetstaxering.

Upplysning om förlust

År 2022 samt under ingången till år 2023 hade föreningen en god likviditet och tillgång i kassan. De höga elavgifter som uppstod senare delen av 2022 samt den kraftiga och långvariga uppgången av räntekostnader innebar att kapitalet minskade stort. Under perioden förföll ett lån och lades på rörligt då ränteläget inte var sådant att det var lämpligt binda.

Under våren 2023 havererade dessutom pannan före förväntad livstid och vi tvingades till ett snabbt utbyte och en omfattande kostnad, som dock kunde tas på vårt sparade kapital och hamnar som en direktkostnad i resultatet.

För att säkra likviditeten i kassan gjordes under 2023 en höjning av avgifter från 1 juli med 10%. Då räntorna var fortsatt höga har avgifterna höjts ytterligare 30% från 2024. Inga ej nödvändiga utgifter har gjorts och det renoveringsarbete som gjorts på lägenheten har utförts av medlemmarna själva.

Kassaflödesanalys

| Kassaflödesanalys | |
|---|----------|
| Löpande verksamheten | |
| Inbetalning från medlemmar mm | 469 736 |
| Utbetalningar leverantörer, skatt mm | -372 313 |
| Kassaflöde löpande före räntor | 97 423 |
| Erhållen ränta | 110 |
| Erlagd ränta | -209 246 |
| Kassaflöde löpande verksamhet räntor | -209 136 |
| Investering materiella tillgångar | -178 000 |
| Kassaflöde investeringsverksamhet | -178 000 |
| Finansieringsverksamhet | |
| Upptagna lån | 0 |
| Amortering av lån | -50 668 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -50 668 |
| Årets kassaflöde | -340 381 |
| Likvida medel vid årets början | 493 349 |
| Likvida medel vid årets slut | 152 968 |

Resultaträkning och balansräkning

| Resultaträkning | | 2022-01-01 | 2023-01-01 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Belopp i kr | Not | 2022-12-31 | 2023-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 468 324 | 448 816 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 2 | | 21 919 |
| Summa rörelsens intäkter | | 468 324 | 470 735 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | - 273 563 | - 493 726 |
| Avskrivningar | 4 | - 22 725 | - 50 000 |
| Rörelsens kostnader | | - 296 288 | - 543 726 |
| Rörelseresultat | | 172 036 | - 72 991 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 110 |
| Räntekostnader | 5 | - 89 592 | - 209 246 |
| Resultat före skatt | | 82 444 | - 282 127 |
| Skatter | 6 | - 30 640 | - 32 558 |
| Årets resultat | | 51 804 | - 314 685 |

| Balansräkning | | | |
|---|-----|---------------------|---------------------|
| Belopp i kr | Not | 22-12-31 | 23-12-31 |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | | 13 937 052 | 13 937 052 |
| Ack avskr på byggnader | | - 340 875 | - 390 875 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 596 177 | 13 546 177 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | | |
| Övriga fordringar | | | |
| Summa kortfristiga fordringar | | | |
| Kassa och bank | | 493 349 | 152 968 |
| Summa omsättningstillgångar | | 493 349 | 152 968 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 089 526 | 13 699 145 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget resultat | | | |
| Insatser | | - 6 800 000 | - 6 800 000 |
| Uppskrivningsfond | | - 2 865 250 | - 2 865 250 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 2 149 053 | 2 149 053 |
| Summa eget kapital | | - 7 516 197 | - 7 516 197 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skuld till kreditinstitut | | - 6 404 066 | - 6 353 398 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | | |
| Förutbetalda hyresintäkter | | - 37 121 | - 36 122 |
| Upplupna kostnader/förutbet int | | - 80 338 | - 57 959 |
| Summa kortfristiga skulder | | - 117 459 | - 92 431 |
| Summa skulder | | - 6 521 525 | - 6 445 829 |
| SUMMA EGET KAP, AVS O SKULDER | | - 14 037 722 | - 14 013 830 |
| Resultat | | 51 804 | - 314 685 |

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen.

Till följd av uppskrivningen av byggnaden överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 2 865 250 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaderna kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivning av byggnaderna.

Värderingsprinciper mm

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Intäkter

I intäkterna ingår månadsavgiften inkl fiberabonnemang. Höjning från 1/7 10%, (30% från årsskiftet 2024).

Not 2 Övriga intäkter

Elstöd från staten som extraordinär intäkt.

Not 3 Övriga externa kostnader

| Övriga externa kostnader | 2022 | 2023 |
|--------------------------------------|---------|---------|
| El* | 118 798 | 137 586 |
| Vatten och avlopp | 27 277 | 28 670 |
| Städning och renhållning | 46 639 | 37 897 |
| Fastighetsförsäkring | 21 625 | 24 869 |
| Bankkostnader | 5 955 | 6 264 |
| Styrelsearvode | 4 995 | 5 996 |
| Övriga förvaltningskostnader (fiber) | 38 709 | 32 835 |
| Förbrukningsmaterial | 2 239 | 7 332 |
| Reparation och underhåll | 378 | 0 |
| Övriga lokalkostnader** | 6 948 | 212 277 |

* Elkostnader hade tidigare år ett snitt på ca 80 000

** Extraordinära kostnader för pannan på 178 000 samt kostnader för iordningsställande av lägenheten på 33 010 ingår i posten.

Not 4 Avskrivningar

Bokföringsmässig avskrivning på 50 000 beräknat på husets beräknade livslängd på 100 år mot lån från bildandet.

Not 5 Räntekostnader

| Ursprungligt lånebelopp | Ränta | Amortering | Kommentar |
|-------------------------|---------|------------|---|
| 2 500 000 | 27 474 | 16 668 | Nordea fast fr 2020-09-17, nästa förfallodag 2025-09-17 |
| 1 500 000 | 56 101 | 16 000 | Nordea start 2011-09-30, förfallodag var 2022-08-17, fick läggas rörligt pga rådande räntekostnader |
| 1 000 000 | 47 498 | 0 | Nordea start 2011-09-30, rörligt |
| 1 800 000 | 77 307 | 18 000 | Nordea nytt lån från 2022-03-03, rörligt |
| 6 800 000 | 208 380 | 50 668 | Totalt lån efter amorteringar 2023-12-31 - 6 353 398 kr |

Not 6 Skatter

Fastighetsskatt (definition hyreshus respektive småhus) faller nu ut för bägge husen (fritt första 5 åren och därefter 50% i ytterligare 5 år med start 2014 för stora och 2016 för lilla). Fastighetsskatten för 2023 uppgick till 32 558 kr.

Taxeringsvärdet på småhuset är 7 148 000 (varav mark 1 254 000) samt för hyreshuset 7 930 000 (varav mark 1 130 000).

Planerade arbeten

Se underhållsplan

Tjörn, 2023-04-01



Svante Welin
Ordförande



Kajsa Asker
Kassör



Helen Welinder
Sekreterare

Revisionsberättelse

Alla verifikationer stämmer.



Lisen Simonsson Rothlind
Revisor