

Årsredovisning för

BRF Dalvasen

779000-0504

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalvasen, org. nr. 779000-0504, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningens fastighet, Wasen 12 i Fagersta byggdes år 1957
På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Dalavägen 57 & 59.
Föreningens 30 lägenheter har en sammanlagd yta på 2 007 m².

6 lgh 1 r.o.k
11 lgh 2 r.o.k
8 lgh 3 r.o.k
5 lgh 4 r.o.k

Sammanlagt 2 007m²

Därtill kommer även 2 lokaler som för närvarande hyrs ut. Dess yta uppgår till 153 m².
Föreningen hyr för närvarande ut 11 garage och 25 p-platser varav 8 med motorvärmare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikompaniet.

Vaktmästartjänster i föreningen har köpts av Granströms Fastighetsservice

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag.

Marken innehas med äganderätt och är ingen del av någon samfällighet

Styrelsen har hållit 4 möten under året som varit.

Genomförda åtgärder

2019

Låsbyte i samtliga lägenheter samt uppgradering av garagelåsen
Översyn av el i uthyreslokalerna
Byggt in och låst elledningar och skåp
Mappar med bla. stadgar till alla medlemmar.
Målningsarbete i vävstugan

2020

Under 2020 har inga större investeringar eller arbeten gjorts på fastigheterna i Brf Dalvasen, endast löpande underhåll såsom förbättring/lagning av fasad.

2021

Nya tvättmaskiner och torkskåp har införskaffats.
Belysning uppsatt på parkering
Salmonellakontroller i vattenventiler.
En cykelinventering pågått
Parkeringskyltar har satts upp
Fågelskrämmor
Gångplattor vid containern lagda och rensade brunnar.

2022

Kontrollerat hängrängorna

2023

Installerat kodlås till ytterdörrar
Förlängt trappräcke mellan hus 57 och 59
Monterat skyddsnät på skorstenen

Framtida underhåll

Gårdsdränering parkering
Byta dörrlister där det är nödvändigt
Reparera fasaden
Kontroll av ev. takläckage
Spolning av avloppsledningar
Upprätta register för vinds- och källarförråd

Väsentliga händelser under året

Åtgärder i samband med OVK.
Byte av låssystem

Årets underhåll

Avgifter och hyror

Genomsnittlig årsavgift för bostadslägenheterna var vid årskiftet 2023/2024 646 kr per kvm och år.
Avgiften inkluderar värme, vatten och tillgång till Kabel-TV

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.
Under året har ingen lägenheter överlåtits.

Styrelsen samt suppleanter

Ordförande

Lars Johansson

Ledamöter

Lillemor Edler
Jan-Erik Sundell
Nawroz Ahmadi
Ronny Funseth

Suppleant

Anders Daevel

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, 2 i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tobias Lundén och Per Åkerberg

Valberedning

Valberedningen består av Per Brändström

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

- " Kontrollera lister till samtliga lägenhetsdörrar
- " Kontrollera/justera lysen i trapphus och källare
- " Skyddsnät till skorsten
- " Sätta fast fotskraporna till ytterdörrarna
- " Åtgärda trappen mellan hus 57 och 59

Ekonomi

Årets resultat var positivt, men nu väntar svårare tider. Räntekostnader, värmekostnader och elkostnader kommer att stiga. Styrelsen arbetar med det under 2024.

Budgeten för 2024 visar ett balanserat resultat.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 403 835	1 380 018	1 382 940	1 390 320
Bruttoresultat	156 608	238 006	216 512	330 741
Resultat efter finansiella poster	146 570	197 721	170 751	276 937
Soliditet, %	37,00	35,4	32,4	30,6
Årsavgift per m ² upplåten med brf	646	646		
Skuldsättning per m ²	924	961		
Sparande per kvadratmeter	155	177		
Räntekänslighet	1	2		
Energikostnad per kvadratmeter	265	223		
Skuldsättning per m ² upplåten med brf	994	1 034		
Årsavg. andel av tot. intäkterna(%)	92	94		

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att årets resultat & det balanserade resultatet fastställs & överföres i ny räkning	
Balanserat resultat	780 457
Årets resultat	77 041
Totalt	857 498

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 403 835	1 380 018
Övriga rörelseintäkter		5 838	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 409 673	1 380 018
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-118 719	-110 473
Driftkostnader		-811 605	-685 591
Övriga externa kostnader		-62 402	-75 541
Personalkostnader	2	-26 957	-42 532
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-233 382	-227 875
Summa rörelsekostnader		-1 253 065	-1 142 012
Rörelseresultat		156 608	238 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 913	2 115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 951	-42 400
Summa finansiella poster		-10 038	-40 285
Resultat efter finansiella poster		146 570	197 721
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-69 529	-70 000
Summa bokslutsdispositioner		-69 529	-70 000
Resultat före skatt		77 041	127 721
Skatter			
Årets resultat		77 041	127 721

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 548 723	1 761 402
Inventarier, verktyg och installationer	4	55 334	45 589
Summa materiella anläggningstillgångar		1 604 057	1 806 991
Summa anläggningstillgångar		1 604 057	1 806 991
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 885	3 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 397	38 173
Summa kortfristiga fordringar		17 282	42 058
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 655 949	2 404 713
Summa kassa och bank		2 655 949	2 404 713
Summa omsättningstillgångar		2 673 231	2 446 771
SUMMA TILLGÅNGAR		4 277 288	4 253 762

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		57 528	57 528
Yttre Reparationsfond		667 365	667 365
Summa bundet eget kapital		724 893	724 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		780 457	652 736
Årets resultat		77 041	127 721
Summa fritt eget kapital		857 498	780 457
Summa eget kapital		1 582 391	1 505 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 949 620	1 994 968
Summa långfristiga skulder		1 949 620	1 994 968
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		45 348	80 348
Förskott från kunder		473 433	459 393
Leverantörsskulder		117 997	88 484
Skatteskulder		6 746	4 168
Övriga skulder		5 399	19 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 354	101 515
Summa kortfristiga skulder		745 277	753 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 277 288	4 253 762

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	77 041	127 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	233 382	229 676
	310 423	357 397
Betald skatt		4 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	310 423	361 821
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 776	-26 613
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	26 832	-31 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	362 031	303 454
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 448	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 448	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-80 348	-99 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 348	-99 348
Årets kassaflöde	251 235	204 106
Likvida medel vid årets början	2 404 713	2 202 417
Likvida medel vid årets slut	2 655 948	2 406 523

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 613 400	4 613 400
Summa ställda säkerheter	4 613 400	4 613 400

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar..

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	Fullt avskrivna
-Större fastighetsinvesteringar	4-10 %
-Inventarier	20 %

Not 2 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	21 350	36 620
Summa	21 350	36 620
Sociala kostnader	5 607	5 912

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 670 172	8 670 172
	8 670 172	8 670 172
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 908 770	-6 696 091
-Årets avskrivning enligt plan	-212 679	-212 679
	-7 121 449	-6 908 770
Redovisat värde vid årets slut	1 548 723	1 761 402

Not 4 Inventarier och större fastighetsinvesteringar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	365 372	365 372
-Nyanskaffningar	58 947	
Vid årets slut	424 319	365 372
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-348 282	-304 587
	-20 703	-15 196
Vid årets slut	-368 985	-319 783
Redovisat värde vid årets slut	55 334	45 589

Not 5 Eget kapital

	Inbetalda isatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Belopp vid årets början	57 528	667 365	780 457
Årets resultat			77 041
Belopp vid årets slut	57 528	667 365	857 498

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 722 880
	1 722 880

Underskrifter

Fagersta 2024-03-07

Lars Johansson
Styrelseordförande

Ahmed Navroz
Ledamot

Jan-Erik Sundell
Ledamot

Lillemor Edler
Ledamot

Ronny Funseth
Ledamot