

Årsredovisning för  
**BRF Vällaren**  
779000-0876

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

| <b>Innehållsförteckning:</b> | <b>Sida</b> |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse       | 1-3         |
| Balansräkning                | 4-5         |
| Kassaflödesanalys            | 6           |
| Resultaträkning              | 7           |
| Noter                        | 8-10        |
| Underskrifter                | 11          |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vällaren, 779000-0876 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2023, i föreningslokalen

#### **Verksamheten**

Föreningens fastigheter Vällaren 6 byggdes 1954.

På fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Sveav 5 A,B och Sturevägen 6 A,B.

Föreningens 30 bostäder fördelar sig enligt följande:

|        |          |                    |
|--------|----------|--------------------|
| 6 lgh  | 1 r.o.k. | 243 m <sup>2</sup> |
| 16 lgh | 2 r.o.k. | 759 m <sup>2</sup> |
| 4 lgh  | 3 r.o.k. | 302 m <sup>2</sup> |
| 4 lgh  | 4 r.o.k. | 386 m <sup>2</sup> |

---

#### **Totalt 30 st lägenheter fördelat på 1690 m**

1 st hyreslägenhet, 3 st lokaler, total 249 m<sup>2</sup> varav 1 st föreningslokal.

P-platser 10 st 3 st garage + 1 st föreningsgarage

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikompaniet.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Fagersta Trädgårdsservice.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening med mark som innehas med äganderätt. Föreningen är inte en del av en samfällighet och har ingen aktuell underhållsplan för tillfället utan stämmer av från år till år.

#### **Årets underhåll**

Allmän skötsel av fastigheterna.

#### **Framtida underhåll**

Balkonger

Asfaltering

#### **Genomförda åtgärder**

##### **2021**

Kulvertbyte

##### **2020**

Utbyte gruppcentraler

#### **Avgifter och hyror**

Månadsavgifterna höjdes med 3% 1 juli 2023.

#### **Ägarförhållande, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 29 st medlemmar

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Styrelsen samt suppleanter 2022**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Peter Lilja                  | Ordförande  |
| Simon Englund Karlsson       | Sekreterare |
| Eliza Hayrapetyan/Babajanyan | Ledamot     |
| Erna Andersson               | Ledamot     |
| Pia Jonsson                  | Ledamot     |
| Juhani Laurila               | Suppleant   |

Styrelsen har under året hållit 4 st protokollförda möten.  
Firmatecknare har varit Peter Lilja och Erna Andersson, två i förening.

### **Vicevärd**

Peter Lilja

### **Revisor**

Revisor Annelie Kolmodin efter extra årsstämma 23-05-26

### **Ekonomi**

Ekonomi är stabil.  
Budgeten för 2024 visar ett balanserat resultat.

### **Flerårsöversikt**

|                                      | 2023      | 2022      | 2021      | Belopp i kr<br>2020 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                      | 1 500 211 | 1 468 580 | 1 386 347 | 1 382 124           |
| Resultat efter finansiella poster    | 228 886   | 194 125   | 406 989   | 189 817             |
| Soliditet, %                         | 56        | 54        | 52        | 46                  |
| Årsavgift per m2                     | 890       |           |           |                     |
| Skuldsättningsgrad per m2            | 824       |           |           |                     |
| Sparande per m2                      | 163       |           |           |                     |
| Räntekänslighet                      | 1,06%     |           |           |                     |
| Energikostnad per m2                 | 305       |           |           |                     |
| Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF | 945       |           |           |                     |
| Bostadrätts andel av intäkter        | 100%      |           |           |                     |

**Förändringar i eget kapital**

|                         | <i>Insats-<br/>kapital</i> | <i>Reserv-<br/>fond</i> | <i>Yttre repfond</i> | <i>Fritt eget<br/>kapital</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början        | 46 039                     | 15 600                  | 832 513              | 1 324 243                     | 194 125               |
| Föregående års resultat |                            |                         |                      | 194 125                       | -194 125              |
| Årets resultat          |                            |                         |                      |                               | 228 886               |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>46 039</b>              | <b>15 600</b>           | <b>832 513</b>       | <b>1 518 368</b>              | <b>228 886</b>        |

**Resultatdisposition**

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| balanserat resultat                                   | 1 518 368          |
| årets resultat  | 228 886            |
| Summa fritt eget kapital                              | 1 747 254          |
| balanseras i ny räkning                               | 1 747 254          |

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

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 2 033 997         | 2 077 868         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6          | 31 489            | 54 727            |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 2 065 486         | 2 132 595         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 2 065 486         | 2 132 595         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 43 940            | 25 296            |
| Övriga fordringar                              |            | 8 838             | -                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 67 010            | 57 634            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 119 788           | 82 930            |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 2 542 547         | 2 264 245         |
| Summa kassa och bank                           |            | 2 542 547         | 2 264 245         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 662 335         | 2 347 175         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 4 727 821         | 4 479 770         |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 46 039            | 46 039            |
| Reservfond                                   |            | 15 600            | 15 600            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 832 513           | 832 513           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 894 152           | 894 152           |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 1 518 368         | 1 324 243         |
| Årets resultat                               |            | 228 886           | 194 125           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 1 747 254         | 1 518 368         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 641 406</b>  | <b>2 412 520</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 1 561 969         | 1 598 389         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 1 561 969         | 1 598 389         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 36 420            | 36 420            |
| Medlemmarnas inre fond                       |            | 253 226           | 227 294           |
| Leverantörsskulder                           |            | 92 838            | 75 806            |
| Skatteskulder                                |            | 10 982            | 6 241             |
| Övriga skulder                               |            | 13 865            | 7 149             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 118 615           | 115 951           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 525 946           | 468 861           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>4 729 321</b>  | <b>4 479 770</b>  |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster   | 227 386                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 67 109                            |
|   | <u>294 495</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>294 495</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar   | -36 420                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar  | -36 858                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder   | 57 086                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>278 303</b>                    |
| <br>  |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>278 303</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>2 264 245</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>2 542 548</b>                  |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>  | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 500 211                         | 1 468 581                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>                          |            | <u>1 500 211</u>                  | <u>1 468 581</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Rörelsekostnader  | 4          | -1 028 265                        | -1 058 047                        |
| Personalkostnader   | 3          | -90 087                           | -78 233                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -67 109                           | -59 041                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <u>-1 185 461</u>                 | <u>-1 195 321</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <u>314 750</u>                    | <u>273 260</u>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -53 901                           | -47 172                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <u>-53 901</u>                    | <u>-47 172</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <u>260 849</u>                    | <u>226 088</u>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| Avsättning Inre Fond  |            | -31 963                           | -31 963                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <u>-31 963</u>                    | <u>-31 963</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <u>228 886</u>                    | <u>194 125</u>                    |
| <b>Skatter</b>  |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <u>228 886</u>                    | <u>194 125</u>                    |



## 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 minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | <i>% per år</i> |
|--|-----------------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |                 |
| -Byggnader                               | 1,3             |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 20              |

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

#### Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per m2

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som föreningen får intäkter från.

#### Sparande per m2

Anger hur stort överskott föreningen skapar under ett år, som sedan fördelas på antal m2.

#### Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för föreningens räntebärande skulder ökar med 1%. Detta beräknas genom att dividera föreningens skulder med intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

#### Energikostnad per m2

Visar energikostnad per m2 och räknas ut genom att fördela summan av energikostnaden på antal m2.

Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som avser intäkter från bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i %

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

|                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Månadsavgifter/hyror | 1 460 211                 | 1 468 581                 |
| Garage               | 10 750                    |                           |
| P-platser med mv     | 29 250                    |                           |
| <b>Summa</b>         | <b>1 500 211</b>          | <b>1 468 581</b>          |

## Not 3 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                               | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner och andra ersättningar: | 69 000                    | 60 040                    |
| Sociala kostnader             | 21 087                    | 18 193                    |
| <b>Summa</b>                  | <b>90 087</b>             | <b>78 233</b>             |

## Not 4 Övriga externa kostnader

| Kostnader                  | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| El                         | 130 997          | 126 924          |
| Fjärrvärme                 | 376 143          | 365 251          |
| Vatten                     | 85 538           | 82 184           |
| Renhållning                | 46 145           | 44 004           |
| Reparation underhåll       | 77 096           | 149 159          |
| KabelTV                    | 54 356           | 49 288           |
| Fastighetsskatt            | 22 741           | 22 741           |
| Fastighetsförsäkring       | 53 554           | 51 704           |
| Fastighetservice           | 103 125          | 91 952           |
| Redovisning administration | 58 681           | 54 890           |
| Telekostnader              | 9 755            | 9 901            |
| Övriga kostnader           | 10 135           | 10 048           |
|                            | <b>1 028 266</b> | <b>1 058 046</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 3 692 207         | 3 692 207         |
|   | <u>3 692 207</u>  | <u>3 692 207</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 614 339        | -1 578 536        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -43 871           | -35 803           |
|   | <u>-1 658 210</u> | <u>-1 614 339</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>2 033 997</b>  | <b>2 077 868</b>  |
|   | <u>2 033 997</u>  | <u>2 077 868</u>  |
| Taxeringsvärde fastighet 5119 000 kr    |                   |                   |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                 |                 |
| -Vid årets början                       | 207 301         | 181 311         |
| -Nyanskaffningar                        | -               | 25 990          |
| Vid årets slut                          | <u>207 301</u>  | <u>207 301</u>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                 |                 |
| -Vid årets början                       | -152 574        | -129 336        |
| -Årets avskrivning anskaffningsvärden   | -23 238         | -23 238         |
| Vid årets slut                          | <u>-175 812</u> | <u>-152 574</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>31 489</b>   | <b>54 727</b>   |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

|              | Lånenr | Förfallodag | Räntests | 2023-12-31       |
|--------------|--------|-------------|----------|------------------|
| Stadshypotek |        | 2026-12-30  | 2,50     | 735 453          |
| Stadshypotek |        | 2027-06-01  | 3,08     | 862 936          |
|              |        |             |          | <u>1 598 389</u> |

Pantbrev 3.330.400.

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

|          | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------|------------|------------|
| Pantbrev | 3 330 400  | 3 330 400  |

### Eventalförpliktelser

|                             |      |      |
|-----------------------------|------|------|
| Övriga eventalförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

## Underskrifter

Fagersta / 2024

Peter Lilja  
Styrelseordförande

Simon Englund Karlsson  
Sekreterare

Pia Jonsson  
Ledamot

Erna Andersson  
Ledamot

Eliza Babajanyan  
Ledmot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Annelie Kolmodin  
Av föreningen vald revisor