

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Vallonen
Org nr: 785500-1603



Dagordning ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vallonen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 4 974 353 kr.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat p.g.a. minskade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53 % till 32 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 225 % till 192 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 92 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 18 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vallonen i Sandvikens kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 20 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Sveavägen i Sandviken.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	8
3 rum och kök	2
4 rum och kök	2
5 rum och kök	2

Total bostadsarea 1 241 m²

Årets taxeringsvärde 11 328 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 328 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 285 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2017. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 200 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte tvättmaskin, avfuktare	2012
Byte armaturer trapphus/källare	2012
Byte radiatorpump	2013
Hängrännor	2013
Parkeringsstolpar samt rättning av väg	2014
Gemensamma utrymmen	2014
Markytor	2014
Målningsarbeten källarlokalerna	2015
Dräneringsarbeten	2017-2018
Ny beläggning på vägar och p-platser	2021
Nya fönster och balkongdörrar	2022

Årets utföra underhåll

Beskrivning	Belopp
Färdigställning av fönster och balkongdörrar	200 tkr
Ny belysning entrédörrar	10 tkr
Dränering husgrund	75 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Östlund	Ordförande	2024
Wivi-Anne Andersson	Ledamot	2023
Ragnhild Andersson	Ledamot	2023
Maria Åsbrink	Ledamot	2024
Gun Sundman	Ledamot	2023
Sara Gröning	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Öhrman	Suppleant	2023
Gerd Jonsson	Suppleant	2023
Greger Berglund	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Eriksson	Auktoriserad revisor	
Aina Åsblom	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Lindelöf	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Irja Forsberg	

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-10-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	1 073	1 051	1 045	1 039	1 035
Resultat efter finansiella poster*	-74	-1 337	120	321	230
Soliditet %*	10	11	30	28	24
Likviditet % ink. låneomförhandlingar	32	52	112	48	-
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	192	225	513	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	889	871	865	865	865
Sparande kr/kvm*	244	327	292	333	255
Skuldsättning kr/kvm*	3 738	3 819	3 504	3 597	3 689
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 738	3 819	3 504	3 597	3 689
Räntekänslighet %*	4,2	4,4	4,1	4,2	4,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	24 850	-843 417	2 761 477	-1 337 448
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 337 448	1 337 448
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-285 177	285 177	
Årets resultat				-73 948
Vid årets slut	24 850	-928 594	1 509 206	-73 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 424 030
Årets resultat	-73 948
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 177
Summa	1 435 259

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 435 259

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 072 860	1 050 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 810	77 528
Summa rörelseintäkter		1 158 670	1 128 208
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-911 800	-2 197 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 822	-80 878
Personalkostnader	Not 6	-41 740	-38 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-92 085	-92 085
Summa rörelsekostnader		-1 134 447	-2 409 026
Rörelseresultat		24 224	-1 280 818
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	600	2 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 398	7 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-109 169	-67 050
Summa finansiella poster		-98 171	-56 630
Resultat efter finansiella poster		-73 948	-1 337 448
Årets resultat		-73 948	-1 337 448

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 681 567	4 763 455
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	77 720	87 917
Summa materiella anläggningstillgångar		4 759 287	4 851 372
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 000	30 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 000	30 000
Summa anläggningstillgångar		4 789 287	4 881 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21	1
Övriga fordringar	Not 14	1 216	1 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	37 738	38 139
Summa kortfristiga fordringar		38 975	39 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	546 719	614 416
Summa kassa och bank		546 719	614 416
Summa omsättningstillgångar		585 695	653 745
Summa tillgångar		5 374 981	5 535 117



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 850	24 850	
Fond för yttre underhåll	-928 594	-843 417	
Summa bundet eget kapital	-903 744	-818 567	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 509 207	2 761 477	
Årets resultat	-73 948	-1 337 448	
Summa fritt eget kapital	1 435 259	1 424 030	
Summa eget kapital	531 515	605 463	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 021 501	3 688 385
Summa långfristiga skulder		3 021 501	3 688 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	1 617 492	1 051 600
Leverantörsskulder		19 778	32 401
Skatteskulder	Not 18	14 159	7 423
Övriga skulder		0	5 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	170 536	144 695
Summa kortfristiga skulder		1 821 965	1 241 269
Summa eget kapital och skulder		5 374 981	5 535 117



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-73 948	-1 337 448
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	92 085	92 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	18 138	-1 245 362
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	353	75 170
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	14 804	5 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 295	-1 164 833
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-100 992	391 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 992	391 305
Årets kassaflöde	-67 697	-773 528
Likvidamedel vid årets början	614 416	1 387 944
Likvidamedel vid årets slut	546 719	614 416

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Fastighetsinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	20,10,5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 030 512	1 007 932
Hyror, bostäder	33 300	33 700
Hyror, garage	948	948
Hyror, p-platser	8 100	8 100
Summa nettoomsättning	1 072 860	1 050 680

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	72 480	72 480
Övriga ersättningar	5 514	5 048
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Erhållna statliga bidrag	7 519	0
Övriga rörelseintäkter	300	0
Summa övriga rörelseintäkter	85 810	77 528

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-285 177	-1 651 168
Reparationer	-24 993	-8 303
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 780	-30 380
Försäkringspremier	-23 356	-16 530
Kabel- och digital-TV	-72 480	-72 644
Återbäring från Riksbyggen	500	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 687	0
Sotning	0	-2 060
Snö- och halkbekämpning	-61 711	-37 816
Förbrukningsinventarier	-7 205	-3 599
Fordons- och maskinkostnader	-1 794	-3 932
Vatten	-76 470	-69 878
Fastighetsel	-41 563	-49 999
Uppvärmning	-254 748	-229 225
Sophantering och återvinning	-25 336	-22 774
Summa driftskostnader	-911 800	-2 197 707



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-61 231	-52 728
Arvode, yrkesrevisorer	-5 000	-14 749
Övriga förvaltningskostnader	-13 149	-2 518
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 513	-3 857
Representation	-200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 500	-1 500
Bankkostnader	-2 229	-5 526
Summa övriga externa kostnader	-88 822	-80 878

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-17 360	-12 768
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-800	-1 600
Sociala kostnader	-3 580	-3 987
Summa personalkostnader	-41 740	-38 355

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-81 888	-81 888
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 513	-7 513
Avskrivning Installationer	-2 684	-2 684
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-92 085	-92 085

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	600	2 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	600	2 880

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	93	7 540
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 277	0
Övriga ränteintäkter	27	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 398	7 540



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-109 157	-66 773
Räntekostnader till kreditinstitut	-12	-277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-109 169	-67 050

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	7 624 733	7 624 733
Mark	12 700	12 700
Tillkommande utgifter	79 899	79 899
	7 717 332	7 717 332
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 717 332	7 717 332

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 873 978	-2 792 090
Tillkommande utgifter	-79 899	-79 899
	-2 953 877	-2 871 989

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-81 888	-81 888
	-81 888	-81 888

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 035 765** **-2 953 877****Restvärde enligt plan vid årets slut****4 681 567** **4 763 455****Varav**

Byggnader	4 681 567	4 750 755
Mark	12 700	12 700
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	11 328 000	11 328 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**11 328 000** **11 328 000***varav byggnader**9 000 000* *9 000 000**varav mark**2 328 000* *2 328 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	136 221	136 221
Installationer	26 844	26 844
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 065	163 065
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-50 989	-43 476
Installationer	-24 158	-21 474
	-75 147	-64 950
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 513	-7 513
Installationer	-2 684	-2 684
	-10 197	-10 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 720	87 917
Varav		
Inventarier och verktyg	77 719	85 232
Installationer	1	2 685

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa andra långfristiga fordringar	30 000	30 000

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 216	1 189
Summa övriga fordringar	1 216	1 189

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 853	17 586
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 845	14 513
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 040	6 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 738	38 139

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	391 457	505 180
Företagskonto	830	830
Transaktionskonto	154 432	108 406
Summa kassa och bank	546 719	614 416

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 638 993	4 739 985
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 617 492	-1 051 600
Långfristig skuld vid årets slut	3 021 501	3 688 385

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,44%	2024-10-25	1 583 900,00	0,00	33 700,00	1 550 200,00
SWEDBANK	4,29%	2025-11-25	1 551 600,00	0,00	31 032,00	1 520 568,00
SWEDBANK	1,30%	2026-12-22	1 604 485,00	0,00	36 260,00	1 568 225,00
Summa			4 739 985,00	0,00	100 992,00	4 638 993,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 992 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 403 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 134 033 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	14 159	7 423
Summa skatteskulder	14 159	7 423



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 151	10 911
Upplupna elkostnader	7 448	8 095
Upplupna vattenavgifter	13 665	6 009
Upplupna värmekostnader	59 283	28 565
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	83 977	91 115
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170 536	144 695

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	7 622 310	7 622 310

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Östlund

Wivi-Anne Andersson

Ragnhild Andersson

Maria Åsbrink

Gun Sundman

Sara Gröning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Auktoriserad revisor

Aina Åsblom
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513651405

Dokument

Årsredovisning2023, 203611

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2024-03-25 12:56:08 CET (+0100) av Hanna Skytt (HS)

Färdigställt 2024-03-25 14:28:26 CET (+0100)

Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

Signerare

Göran Östlund (GÖ)

goranogudrun@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN ÖSTLUND"

Signerade 2024-03-25 13:01:06 CET (+0100)

Gun Sundman (GS)

gun_sundman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN ANITA SUNDMAN"

Signerade 2024-03-25 13:34:47 CET (+0100)

Maria Åsbrink (MÅ)

maria_sp_asbrink@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Alice Sparnäs Åsbrink"

Signerade 2024-03-25 13:51:50 CET (+0100)

Vivianne Andersson (VA)

wacander@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ASTRID VIVIANNE ANDERSSON"

Signerade 2024-03-25 13:00:03 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513651405

Aina Åsblom (AÅ)
ainaasblom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Aina Kristina Åsblom"
Signerade 2024-03-25 14:25:07 CET (+0100)

Eva Eriksson (EE)
eva49en@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA ERIKSSON"
Signerade 2024-03-25 14:28:26 CET (+0100)

Ragnild Andresson (RA)
ragnild111@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ragnild Viktoria Andersson"
Signerade 2024-03-25 13:00:29 CET (+0100)

Sara Gröning (SG)
sara_groening@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA GRÖNING"
Signerade 2024-03-25 13:11:33 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

för Brf Vallonen, org.nr 785500-1603

Jag har granskat årsredovisning, bokföring samt styrelsens förvaltning av brf Vallonen för 2023.

Styrelsen har valt att anlita Mitt Riksbyggen för hantering av de administrativa rutinerna av bokföring och årsredovisning.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att den planerats och genomförts, för att med hög men inte absolut säkerhet klargöra att den ekonomiska berättelsen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska väsentliga urval av underlagen för belopp och annan information i erhållna räkenskapshandlingar.


Efter granskning av årsredovisning, balans- och resultaträkning, förvaltning samt att beslut överensstämmer med föreningens stadgar, kan konstateras att årsredovisningen ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning 31 december 2023. Den ekonomiska berättelsen har upprättats i enlighet med god revisions sed.

Jag tillstyrker upprättad ekonomisk berättelse, att årets resultat samt balanserat resultat överförs i ny räkning samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsår 2023.

Sandviken 24 mars 2024



Eva Eriksson



Aina Åsblom

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Vallonen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vallonen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

