

Årsredovisning

för

Brf Vallmon 20

733600-1172

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Vallmon 20 i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens 73:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

VERKSAMHET

Styrelse

Leif Edström	ordförande
Lise-Lott Lundvall	sekreterare
John Hellman Knutas	ledamot

Styrelsesuppleanter

Victor Blomquist
Marcus Persson

Revisor

Bengt Kristiansson

Revisorssuppleant

Roger Lundberg

Valberedning

Vakant

Förvaltning och anställda

Berit Östervall har varit vice värd i fastigheten under året.
BÅ Fastighetsservice har enligt avtal svarat för yttre skötsel av fastigheten samt trappstädning.
Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har enligt avtal biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2023.
Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Vallmon 20 med adress Nedre Norrtullsgatan 2 A-B i Västervik, där 1 st bostadshus uppförts färdigställt år 1949 och innehållande 11 st bostadsrättslägenheter. Marken innehas med äganderätt.

Inom föreningen uthyres 5 st bilplatser under tak med motorvärmare, samt 4 st bilplatser utan tak.

I källarplanet finns en relax-avdelning som disponeras av medlemmarna i föreningen.

Lägenhetsfördelning

4 st 3 rum+kök
5 st 2 rum+kök
2 st 1 rum+kök

Bostadsyta: 710 kvm
Tomtyta: 1 001 kvm

Antal medlemmar 2023-12-31: 15
En bostadsrätt har överlåtitis under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2023 med 5%.

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering. Dessutom ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.

Övrigt

Fastigheten är ansluten till kommunens öppna fibernät.
Föreningen har avtal med Telenor gällande TV-utbudet och bostadsrättshavarna har tillgång till basutbud T-1 med ca 15 kanaler.

Utförda investeringar och underhåll

1998	Stambyten och renovering av badrum
2005	Relax-avdelning
2010	Farstukvistar
2015	Takrenovering
2017	Installation fiber
2019	Åtgärd ventilation
2022	Markarbeten samt nya p-platser

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Reparation av två balkongräcken har genomförts till en kostnad av 18.375 kr.

Målning av linjer vid parkeringsplatserna har utförts, kostnad 4.893 kr.

Övrigt

Föreningen har infört källsortering under året.

Elstöd har erhållits med 10.608 kr vilket ingår i årets resultat.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	553	519	495	520	508
Resultat efter finansiella poster (tkr)	69	4	-54	54	-98
Soliditet (%)	33	28	25	11	8
Årsavgift per kvm (kr)	744	695	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	94	95	0	0	0
Total låneskuld (tkr)	1 375	1 415	1 855	1 896	1 948
Skuldsättning per kvm (kr)	1 937	1 993	2 613	3 077	3 229
Sparande per kvm (kr)	182	89	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	260	253	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 41 kr/kvm år 2023 och 26 kr/kvm år 2022.

Nyckeltal med värde "0" har inte beräknats för åren 2019-2021.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 629
årets vinst	68 677
	108 306
disponeras så att	
till underhållsfonden överföres	60 000
i ny räkning överföres	48 306
	108 306

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	141 000
Uttag ur fond	0
Överföring till fond	60 000
Utgående behållning	201 000

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	553 019	519 429
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		10 608	0
		563 627	519 429
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	2	-364 493	-369 915
Övriga externa kostnader	3	-53 844	-67 599
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-60 766	-59 617
		-479 103	-497 131
Rörelseresultat		84 524	22 298
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 279	1 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-23 125	-19 753
		-15 847	-18 599
Resultat efter finansiella poster		68 677	3 699
Årets resultat		68 677	3 699

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 835 114	1 890 478
Installationer	7	5 525	10 927
		1 840 639	1 901 405
Summa anläggningstillgångar		1 840 639	1 901 405
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	4 169	4 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 940	24 879
		29 109	29 114
Kassa och bank	10	351 453	415 656
Summa omsättningstillgångar		380 562	444 770
SUMMA TILLGÅNGAR		2 221 201	2 346 175

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		486 973	486 973
Fond för yttre underhåll		141 000	141 000
		627 973	627 973
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		39 629	35 931
Årets resultat		68 677	3 699
		108 306	39 630
Summa eget kapital		736 279	667 603
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 335 000	1 375 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	40 000	40 000
Leverantörsskulder		40 819	199 102
Övriga skulder		8 863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	60 240	64 470
Summa kortfristiga skulder		149 922	303 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 221 201	2 346 175
Ställda säkerheter			
	14		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		2 176 000	2 176 000
		2 176 000	2 176 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		68 677	3 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		60 766	59 617
Betald skatt		66	-4 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		129 509	58 712
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-61	-1 769
Förändring av leverantörsskulder		-158 283	156 045
Förändring av kortfristiga skulder		4 631	-3 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 204	209 174
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-145 001
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-40 000	-440 000
Årets kassaflöde		-64 204	-375 827
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		415 656	791 483
Likvida medel vid årets slut		351 452	415 656

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	10 år
Markanläggningar	25 år
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	499 053	475 288
Hysesintäkter p-platser	16 400	13 650
Elavgifter	29 408	18 412
Avgifter frys	1 044	1 044
Övriga intäkter	7 114	11 035
	553 019	519 429

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	39 611	40 317
Yttre skötsel vinter	7 688	3 500
Yttre skötsel sommar	893	5 809
OVK ventilationskontroll	0	14 499
Reparation av balkonger	18 375	0
Underhåll p-platser	4 893	0
Reparation av ventilation	4 903	0
Underhåll av el	0	6 090
Reparation och underhåll av VA/sanitet	0	27 000
Underhåll värmeanläggning	2 925	2 925
Reparation och underhåll övrigt	4 585	1 902
Förbrukningsmaterial	953	3 208
Elavgifter	40 373	58 412
Fjärrvärme	104 821	92 066
Vatten och avlopp	39 555	29 268
Avfall	16 326	15 667
Återvinning	3 744	0
Försäkringar	21 257	16 246
Kabel-TV	14 213	12 983
Arvoden inkl sociala avgifter	21 240	21 478
Fastighetsavgift	17 479	16 709
Övriga kostnader	659	1 836
	364 493	369 915

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	50 790	59 757
Övriga externa tjänster	0	3 986
Övriga kostnader	3 054	3 856
	53 844	67 599

Not 4 Ränteintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från bank	7 213	1 152
Övriga ränteintäkter	66	1
	7 279	1 153

Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader fastighetslån	23 125	19 739
Övriga räntekostnader	0	14
	23 125	19 753

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 933 201	2 788 201
Inköp	0	145 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 933 201	2 933 201
Ingående avskrivningar	-1 042 723	-993 159
Årets avskrivningar	-55 364	-49 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 098 087	-1 042 723
Utgående redovisat värde	1 835 114	1 890 478
Taxeringsvärden byggnader	4 921 000	4 921 000
Taxeringsvärden mark	1 951 000	1 951 000
	6 872 000	6 872 000

Not 7 Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 025	54 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 025	54 025
Ingående avskrivningar	-43 098	-37 696
Årets avskrivningar	-5 402	-5 402
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 500	-43 098
Utgående redovisat värde	5 525	10 927

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	804	100
Skattefordringar	3 365	4 135
	4 169	4 235

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	22 532	21 257
Telenor	2 408	2 173
Pantsättningsavgifter	0	1 449
	24 940	24 879

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	349 453	413 656
	351 453	415 656

Not 11 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 880	473 093	141 000	35 930	3 699
Disposition av föregående års resultat:				3 699	-3 699
Årets resultat					68 677
Belopp vid årets utgång	13 880	473 093	141 000	39 629	68 677

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2023:	Konvertering:
Tjustb Sparbank -8180	1 121 000	1,07%	24 000	2025-10-01
Tjustb Sparbank -9319	254 000	4,85%	16 000	2024-03-24

Summa: 1 375 000 kr 40 000 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 1 175 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 053	3 213
Förutbetalda avgifter och hyror	35 450	45 070
Övriga upplupna kostnader	20 737	16 187
	60 240	64 470

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 176 000	2 176 000
	2 176 000	2 176 000

Västervik den 19 februari 2024



Leif Edström
ordförande



Lise-Lott Lundvall

John Hellman Knutas



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

2024-03-13



Bengt Kristiansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallmon 20
Org.nr 733600-1172

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallmon 20 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vallmon 20 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västervik 2024-03-13



Bengt Kristiansson
Revisor