

Årsredovisning för

# Brf Vallatorp

716418-7200

Räkenskapsåret

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

Styrelsen för Brf Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och tomtmark åt medlemmarna för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1984-12-20. Föreningens nuvarande reviderade stadgar fastställdes av Bolagsverket 2017-07-19.

Föreningens adress är Vallatorpsvägen 1-13 i Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: mekanisk med värmeåtervinning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Byggnadernas totalyta är 3 593 kvadratmeter, varav 3 306 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 287 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök 28 st  
3 rum och kök 2 st  
4 rum och kök 11 st  
6 rum och kök 2 st

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) varför föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

### Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 8 juni 2023 har styrelsen haft följande sammansättning:

Hans Holmberg	Ledamot, ordförande
Katarina Bäck	Ledamot, vice ordförande
Katarina Forsén	Ledamot
Therese Askenström	Suppleant

### Revisor

Jan Ekeman	Revisor
------------	---------

### Valberedning

Delia Edfeldt Ljung	Sammanställande
Tore Eklund	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (52) medlemmar.  
Under året har 6 (3) överlåtelse skett.

Föreningen har en egen hemsida: [www.brfvallatorp.se](http://www.brfvallatorp.se). Mail till styrelsen är [styrelsen@brfvallatorp.se](mailto:styrelsen@brfvallatorp.se)

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Norrorts Boservice AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2021 har styrelsen utfört statuskontroll av fukt i badrum och kök för att vara steget före gällande framtida fuktskador. Det har gjort att ett flertal bostadsrättsinnehavare utfört köks/badrensreningar under 2022/2023 på egen bekostnad.

Totalt har lån uppgående till ca 6,7 mkr omsatts under 2023 med höjningar från ca 1 % till 4 %.

Underhållsplanen har uppdaterats under verksamhetsåret, detta för att säkerställa att vi bibehåller en god ekonomi samt en välskött fastighet. Dom tidigare angivna fönsterrenoveringarna ska påbörjas under 2024 och slutföras under 2025.

Föreningen har genomfört 2 städdagar

Föreningen har sålt en av de gamla tvättstugorna, vilken ombildats till bostadsrätt om 1 rok.

Alla lägenheter och lokaler är uthyrda och det finns inga vakanser och alla avgifter betalas löpande.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 60 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd.

Planerad åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

### Tidigare underhållsåtgärder

	År
Takåtgärder	2022
Ny stolpbelysning samt viss armatur utbytt	2020
Ny underhållsplan	2018
Färdigställt byte av tap å alla bostadhus och förråd	2018
Övre tvättstugan har fått ny maskinpark	2016
Målning av fönster	2014

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	765	748	694	669
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 684	1 478	1 482	1 135
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 668	6 799	6 936	7 057
Lån/kvm totalyta (kr)	6 135	6 256	6 382	6 493
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	76	62	54	51
Räntekänslighet	9	9	10	11
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	300	368	327	255
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	78,8	79,3	80,9	84,4
Genomsnittlig låneränta (%)	1,78	1,15	1,08	1,18
Soliditet (%)	55,2	53,8	53,2	-2
Resultat (kr)	532 717	416 669	573 198	-1 218 275
Nettoomsättning (kr)	3 210 275	3 117 435	2 836 752	2 619 923

### Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	Hyresintäkt genom lokalyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

### Förändring Eget Kapital

	Medlems insatser	Uppskrivn. fond	Upplätelser	Yttre rep. fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 069 000	27 151 263	-	142 334	-1 778 886	416 669
Upplätelser lanspråkstagande av yttre fond			600 000	-622 000		
Dispos. av föregående års resultat				801 000	237 669	-416 669
Årets resultat						532 717
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 069 000</b>	<b>27 151 263</b>	<b>600 000</b>	<b>321 334</b>	<b>-1 541 217</b>	<b>532 717</b>

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	-1 541 217
årets resultat	532 717
	<b>-1 008 500</b>
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	801 000
I ny räkning överföres	-1 809 500
	<b>-1 008 500</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 210 275	3 117 435
Övriga intäkter		33 954	3 512
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 244 229</b>	<b>3 120 947</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 541 049	-1 602 237
Övriga externa kostnader	3	-123 478	-166 175
Personalkostnader	4	-124 057	-128 119
Avskrivningar	5	-546 228	-546 228
<b>Summa kostnader</b>		<b>-2 334 812</b>	<b>-2 442 759</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>909 417</b>	<b>678 188</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		16 521	701
Räntekostnader		-393 221	-262 220
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-376 700</b>	<b>-261 519</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>532 717</b>	<b>416 669</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	48 326 435	48 872 663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 326 435</b>	<b>48 872 663</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 326 435</b>	<b>48 872 663</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	43 020
Övriga fordringar		375 339	385 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	218 041	127 761
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>593 380</b>	<b>555 796</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Bank		2 073 280	738 095
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 073 280</b>	<b>738 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 666 660</b>	<b>1 293 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 993 095</b>	<b>50 166 554</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Uppskrivningsfond		26 549 800	26 549 800
Upplåtelseavgifter		1 201 463	601 463
Fond för yttre underhåll		321 334	142 334
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 141 597</b>	<b>28 362 597</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 541 217	-1 778 886
Årets resultat		532 717	416 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 008 500</b>	<b>-1 362 217</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 133 097</b>	<b>27 000 380</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	15 785 875	15 470 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 785 875</b>	<b>15 470 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	6 257 181	7 007 181
Leverantörsskulder		248 757	255 551
Skatteskulder		7 250	4 240
Övriga skulder	9	171 803	167 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	389 132	261 037
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 074 123</b>	<b>7 695 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 993 095</b>	<b>50 166 554</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	909 417	678 188
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	546 228	546 228
Erhållen ränta	16 521	701
Betald ränta	<u>-393 221</u>	<u>-262 220</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 078 945</b>	<b>962 897</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-37 584	-411 347
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>128 824</u>	<u>193 155</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 170 185</b>	<b>744 705</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Upplåtelse	<u>600 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>600 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-435 000</u>	<u>-452 500</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-435 000</b>	<b>-452 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 335 185</b>	<b>292 205</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>738 095</b>	<b>445 890</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 073 280</b>	<b>738 095</b>



### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt nedan:

Byggnad	75 år
Tak	40 år
Tillkommande utgifter	10-30 år

### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Not 1 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 451 289	2 395 464
Hysesintäkter lokaler	483 422	442 335
Hysesintäkter parkeringsplatser	198 629	188 275
Kabel TV och bredband	76 935	77 400
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	-	13 961
	<b>3 210 275</b>	<b>3 117 435</b>

## Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	56 959	77 675
Snöröjning / sandning	155 748	178 799
Underhåll enligt plan	-	359 494
Reparation och underhåll	544 729	357 063
Trädgårdsskötsel	103 367	-
El	148 987	98 937
Vatten	124 642	123 149
Sophämtning	108 582	122 322
Fastighetsförsäkring	73 631	67 826
Kabel-TV	132 477	128 048
Fastighetsskatt	90 927	87 917
Övriga kostnader fastighet	1 000	1 006
	<b>1 541 049</b>	<b>1 602 236</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	15 991	23 550
Förvaltningsarvode	76 929	82 768
Konsultarvode	8 315	33 222
Telefon och IT	5 691	-
Administration	16 552	16 320
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	-	10 315
	<b>123 478</b>	<b>166 175</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	24 057	28 119
	<b>124 057</b>	<b>128 119</b>

#### Not 5 Byggnader

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 922 356	28 922 356
	<b>28 922 356</b>	<b>28 922 356</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 729 693	-9 183 465
Årets avskrivningar enligt plan	-546 228	-546 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 275 921</b>	<b>-9 729 693</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	29 680 000	29 680 000
<b>Utgående planenligt restvärde mark</b>	<b>29 680 000</b>	<b>29 680 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde byggnad och mark</b>	<b>48 326 435</b>	<b>48 872 663</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>45 614 000</i>	<i>45 614 000</i>
<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>31 646 000</i>	<i>31 646 000</i>
	<b>77 260 000</b>	<b>77 260 000</b>

#### Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärden:	47 219	47 219
Vid årets slut	<b>47 219</b>	<b>47 219</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar	-47 219	-47 219
Vid årets slut	<b>-47 219</b>	<b>-47 219</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	34 615	33 245
Försäkring	80 157	73 631
Förvaltningsarvode	12 843	20 885
Nordea	78 476	-
Övriga interimfordringar	11 950	-
	<b>218 041</b>	<b>127 761</b>

## Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	1,13 %	2026-09-16	4 602 125	4 742 125
Nordea Hypotek	4,22 %	2025-09-17	1 700 000	1 750 000
Nordea Hypotek	4,54 %	2024-03-18	4 884 681	4 954 681
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-03-19	9 168 750	9 293 750
Nordea Hypotek	4,63 %	2024-09-20	1 687 500	1 737 500
			<b>22 043 056</b>	<b>22 478 056</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 257 181	-7 007 181
			<b>15 785 875</b>	<b>15 470 875</b>

*Lån som förfaller 2024 klassas som kortfristig skuld*

*Fastighetsinteckningar* 27 834 000 27 834 000

## Not 9 Övriga skulder

Personalskatt		28 575	23 983
Sociala avgifter		22 365	27 920
Deponerade hyror		77 500	77 500
Fond för lägenhetsunderhåll		17 830	17 830
Momsavräkning		25 533	20 057
		<b>171 803</b>	<b>167 290</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

EI		20 399	-
Upplupen ränta		44 220	35 325
Snöröjning		39 958	-
Övriga upplupna kostnader		1 769	-
Förinbetalda avgifter och hyror		282 786	225 712
		<b>389 132</b>	<b>261 037</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har årsavgiften höjts med 5 % från 1 januari 2024, för att täcka framtida kostnader för underhåll och eventuella kommande reparationer, samt ökande räntekostnader.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Hans Holmberg  
Ordförande

Katarina Bäck  
Ledamot

Katarina Forsén  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan Ekeman  
Revisor