

Årsredovisning
för
BRF Valsjö Park
769636-5845

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för BRF Valsjö Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2018-08-14 och har sitt säte i Österåkers kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens fastighet Österåker Berga 6:707 och i föreningens byggnader upplåta bostäder till medlemmarna. Fastigheten förvärvades 2021-06-17 och innehas med äganderätt. Fastigheten ingår i en samfällighet för områdets vägar, samfälligheten är under uppstart.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Ölmedal

Ordförande

Carl Eriksson

Ida Filipsson

Anders With

Mattias Hjorter

Ordinarie revisorer

Jan Lilja

Fastigheter

Föreningens fastighet omfattar 16 radhus i tre plan uppdelat på 2 radhuslängor. Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har en total boarea på 2104 kvm. Bostäderna tillträdde under 2022. Varje radhus har ett friliggande förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, i försäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Behovet av teknisk förvaltning är begränsad och sköts av styrelsen, vid behov anlitas extern expertis. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen har 16 medlemslägenheter. Under räkenskapsåret har inga lägenheter överlåtits.

Föreningens ekonomi

Föreningen övertog det ekonomiska ansvaret för förvaltning den 1 oktober 2022 från bostadsutvecklaren. Resultatet nollades per 30 september och årsredovisningens resultaträkning för jämförelseåret speglar därför bara 9/12 av ett helår. Korrigering av resultatet per 30 september 2022 har skett under posten "Övriga intäkter".

Förlust

Föreningen redovisar ett underskott delvis till följd av avskrivningar på föreningens byggnader, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Underskott av den löpande verksamheten ska finansieras genom höjning av årsavgiften.

Föreningen har under räkenskapsåret låtit månadsavgifterna vara oförändrade. Finansiering av kommande underhåll ska först och främst ske med egna medel men vid större åtgärder kan nyupplåning vara aktuellt. Föreningen har under året ökat belåningen med 300 tkr pga av en vattenledningsskada på inkommande vatten, skadan har medfört kraftigt ökade VA kostnader för året vilket också är en bidragande orsak till underskottet.

Ett lån omsattes efter räkenskapsårets utgång till en lägre ränta än den räntenivå som gällde på bokslutsdagen, ingen förändring av månadsavgifterna är dock beslutad. Lånen är tillsvidare amorteringsfria.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	1 254	1 203	0
Resultat efter finansiella poster	-899	-433	0
Soliditet (%)	74,67	75,20	40,13
Kassalikviditet (%)	2,78	105,19	39,32
Årsavgift per kvm (kr)	595,00	0,00	0,00
Genomsnittlig ränta (%)	4,23	0,00	0,00
Skuldsättning per kvm (kr)	11 296,00	0,00	0,00
Årsavgiftens andel av rörelseintäkt (%)	99,96	0,00	0,00
Sparande per kvm (kr)	-90,00	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	19,96	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr)	109,00	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningen debiterar medlemmarna separat för del av vatttekostnaderna, i år med 36 842 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-488 569
årets förlust	-915 798
	-1 404 367
behandlas så att	
Avsättning till fond för yttreunderhåll enligt stadgar	74 000
i ny räkning överföres	-1 478 367
	-1 404 367

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 254 033	1 203 416
Övriga intäkter	3	0	562 611
		1 254 033	1 766 027
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-298 999	-164 558
Övriga kostnader	5, 6	-132 493	-62 763
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-725 692	-544 269
		-1 157 184	-771 590
Rörelseresultat		96 849	994 437
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 012 653	-1 427 776
		-1 012 648	-1 427 776
Resultat efter finansiella poster		-915 799	-433 339
Resultat före skatt		-915 799	-433 339
Årets resultat		-915 798	-433 339

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	94 646 039	95 371 731
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		94 646 039	95 371 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		94 671 039	95 396 731
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	11 936
Fordringar hos koncernföretag		22 120	22 120
Övriga fordringar		313	49 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 137	75 617
		43 570	159 573
<i>Bank</i>		408 960	110 443
Summa omsättningstillgångar		452 530	270 016
SUMMA TILLGÅNGAR		95 123 569	95 666 747

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 375 000	72 375 000
Fond för yttre underhåll		55 230	0
		72 430 230	72 375 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-488 569	0
Årets resultat		-915 798	-433 339
		-1 404 367	-433 339
Summa eget kapital		71 025 863	71 941 661
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	7 822 800	23 468 400
Summa långfristiga skulder		7 822 800	23 468 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	15 945 600	0
Leverantörsskulder		70 459	51 792
Aktuella skatteskulder		0	89 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 847	114 994
Summa kortfristiga skulder		16 274 906	256 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 123 569	95 666 747

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-915 798	-433 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		725 693	544 268
Betald skatt		-89 900	79 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-280 005	189 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 936	-11 936
Förändring av kortfristiga fordringar		104 067	5 288 227
Förändring av leverantörsskulder		18 667	-107 708
Förändring av kortfristiga skulder		143 852	-73 865 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 483	-68 507 375
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 249 694
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 249 694
Finansieringsverksamheten			
Erhållna insatser		0	22 675 000
Upptagna lån		300 000	23 468 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		300 000	46 143 400
Årets kassaflöde		298 517	-23 613 669
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		110 443	23 724 112
Likvida medel vid årets slut		408 960	110 443

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens kompletterande råd BFNR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Med undantag för tillkommande kompletteringar enligt BFNAR 2023:1 är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning har skett från 1 oktober 2022 då medlemmarna själva övertog det ekonomiska ansvaret för föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,01%
-----------	-------

Koncernförhållanden

Företaget har varit moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ har ingen koncernredovisning upprättats.

Dotterbolaget ska avvecklas och arbetet med likvidationen har inletts.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter, inkl vidarefakturerade kostnader för VA, dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter, inkl vidarefakturerade kostnader VA, dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter (inkl vidarefakturerade kostnader VA)

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Nettoomsättning		
Årsavgifter medlemmar	1 216 663	1 087 351
Debiteringar av VA kostnader	36 842	114 225
Övriga intäkter	528	1 841
	1 254 033	1 203 417

Not 3 Övriga intäkter

Det ekonomiska ansvaret för föreningen övertogs den 1 oktober 2022, därav har resultatet per 30 september 2022 korrigerats i och med nedan korrigeringspost.

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Resultatkorrigering	0	562 611
	0	562 611

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Övrig fastighetsförvaltning	7 567	0
El	0	17 229
VA	230 022	100 755
Sopor	37 920	26 307
Fastighetsförsäkring	23 490	20 267
	298 999	164 558

Not 5 Övriga kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	15 000	0
Redovisningstjänster	26 262	57 155
Konsultarvoden	82 446	2 078
Övriga kostnader	8 785	3 530
	132 493	62 763

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	95 916 000	42 028 000
Omklassificeringar	0	53 888 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 916 000	95 916 000
Ingående avskrivningar	-544 269	0
Årets avskrivningar	-725 692	-544 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 269 961	-544 269
Utgående redovisat värde	94 646 039	95 371 731
Taxeringsvärden byggnader	30 988 000	29 684 000
Taxeringsvärden mark	15 744 000	12 128 000
	46 732 000	41 812 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	52 638 306
Inköp		1 249 694
Omklassificeringar		-53 888 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	25 000	25 000

Bolagets helägda dotterföretag, Duvklinten AB (559278-8201) med säte i Stockholm, bedriver nu ingen verksamhet. Processen med likvidation (frivillig) har inletts.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Danske Bank	4,35	2024-07-01	7 822 800	7 822 800
Danske Bank	4,22	2025-06-30	7 822 800	7 822 800
Danske Bank	4,20	2026-06-30	7 822 800	7 822 800
Danske Bank	rörlig	2024-07-01	300 000	0
			23 768 400	23 468 400

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skulder som ska betalas inom 2-5 år efter balansdagen	7 822 800	23 468 400
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	7 822 800	23 468 400

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23.768.400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-06-30	2023-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 822 800	23 468 400
	7 822 800	23 468 400
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 945 600	0
	15 945 600	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Not 14 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Ölmedal
Ordförande

Ida Filipsson

Carl Eriksson

Anders With

Mattias Hjorter

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

Jan Lilja
Auktoriserad revisor