

Årsredovisning för

# BRF Värjan 17

769607-2185

Räkenskapsåret

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

**Innehållsförteckning:**

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter

Underskrifter

**Sida**

1

3

4

5

6

7

8

9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Värjan 17, 769607-2185 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har valt att göra avskrivningar enligt rekommendationer från revisorsnämnden.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

#### *Namn i styrelsen*

Johanna Landtmanson Ordinarie  
 Anders Sjöblom Ordinarie  
 Niclas Karlsson Ordinarie  
 Jörgen Berger Suppleant  
 Angelica Paavola Lundgren Suppleant  
 Simeon Thelander Suppleant

Revisorer :

Bruno Pettersson

### Fastighets- och lägenhetsuppgifter

- Föreningen äger fastigheten Värjan 17. Byggnaden innehåller 8 st. bostadsrättslägenheter.
- Föreningen har inga lokaler.
- Föreningens bostadsrätter består totalt av 418 kvm bostäder. Föreningen har också 5 p-platser varav 3 med eluttag.
- Fastighetens taxeringsvärde uppgår till **6 007 000** kr.

<i>Antal</i>	<i>Lägenhetsmodell</i>	<i>Yta kvm</i>
2 st.	1 rum o kök	63
2 st.	2 rum o kök	96
4 st.	3 rum o kök	259
<b>Totalt</b>		<b>Totalt</b>
<b>8 st.</b>		<b>418 kvm</b>

Inget kontraktsbyten har gjorts under året.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Räntekänslighet	12,6			
Skuldsättning per m <sup>2</sup> (kr)	12 373			
Skuldsättning per m <sup>2</sup> bostadsrätt (kr)	12 373			
Sparande per m <sup>2</sup> (kr)	426			
Energikostnad per m <sup>2</sup> (kr)	144			
Årsavgift per m <sup>2</sup> bostadsrätt (kr)	985			
Årsavgift andel av rörelseintäkt (%)	99			

### **Försäkringar**

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

### **Framtida underhållsbehov**

Föreningen har under 2023 gjort avsättningar för kommande underhåll enligt gällande ekonomisk plan, med minst 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

### **Under året**

- Har föreningen amorterat 177.000:- på fastighetslån hos Stadshypotek.

### **Disposition av föreningens vinst eller förlust**

*Belopp i kr*

Styrelsen föreslår att årets resultat :

Balanserat resultat	335 847
Årets resultat	<u>67 454</u>
Totalt	403 301
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	16 655
Balanseras i ny räkning	<u>386 646</u>
Summa	403 301

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

Belopp i kr

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning (årsavgifter)	411 692	407 027
Elstöd	<u>3 216</u>	<u>0</u>
	414 908	407 027
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Drift inklusive fastighetsskatt	Not 1 - 161 688	- 132 424
Övriga externa kostnader	Not 2 0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 3 <u>- 97 131</u>	<u>- 97 131</u>
	258 819	- 229 555
<b>Rörelseresultat</b>	156 089	177 472
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader, intäkter Och liknande resultatposter	Not 4 -88 635	-91 164
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>67 454</b>	<b>86 308</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>67 454</b>	<b>86 308</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>67 454</b>	<b>86 308</b>

**Balansräkning***Belopp i kr*

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**Byggnader och mark *Not 5* 11 717 765 11 814 896**Summa anläggningstillgångar** 11 717 765 11 814 896**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar på medlemmar 163 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *Not 6* 4 001 3 729

Räntefond 259 862 244 130

**Kassa och bank**

Bank transaktionskonto 51 981 104 012

Lånekonto 56 869 79 635

Kapitalkonto 50 000 0

**Summa omsättningstillgångar** 158 850 183 647**SUMMA TILLGÅNGAR** 12 140 641 12 246 402**Balansräkning***Belopp i kr*

2023-12-31

2022-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Not 7***Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser 6 270 000 6 270 000

Upplåtelseavgifter 50 000 50 000

Kapitaltillskott eluttag parkeringar 26 250 26 250

Fond för yttre underhåll 165 665 149 010

6 511 915 6 495 260

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust 335 847 265 195

Årets resultat 50 799 70 643

386 646 335 838

**Summa eget kapital** 6 898 561 6 831 098**Långfristiga skulder**Övriga skulder till kreditinstitut *Not 8* 5 172 000 5 349 000

5 172 000 5 349 000

**Kortfristiga skulder**

Förskott från bostadsrättsinnehavare 32 051 33 919

Skatteskuld 8 870 0

Leverantörsskulder 23 523 22 764

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter *Not 9* 5 636 9 611

70 080 66 294

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 12 140 641 12 246 392

# Kassaflödesanalys

(5)

## Den Löpande Verksamheten

Rörelseresultat	156 088 kr
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	<u>97 131 kr</u>
	253 219 kr
Erhållen ränta	1 160 kr
Erlagd ränta	<u>-105 527 kr</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat</b>	148 852 kr
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning av rörelsefordringar	-436 kr
Ökning av rörelseskulder	<u>3 786 kr</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	152 202 kr

## Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0 kr</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0 kr

## Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0 kr
Amortering av lån	<u>-177 000 kr</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-177 000 kr
<b>Årets kassaflöde</b>	-24 797 kr
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<u>183 647 kr</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	158 850 kr

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 172 000	5 349 000
<b>Summa</b>	<b>5 172 000</b>	<b>5 349 000</b>

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Skatter

#### Fastighetsskatt/avgift

Från och med inkomståret 2008 är den som är ägare till en fastighet den 1 januari skyldig att erlägga fastighetsavgift för hela kalenderåret.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Föreningen har under året gjort avskrivningar på byggnaden med 1%.

**Noter****Not 1 Drift inklusive fastighetsskatt**

	2023.01.01 - 2023.12.31	2022.01.01 - 2022.12.31
Fjärrvärme	52 445	50 027
Vatten	21 720	20 349
Avfallshantering	13 186	11 480
Yttre arbeten	14 206	3 040
Fastighetsavgift	12 152	11 841
Fastighetsförsäkring	6 991	6 504
Snöröjning	8 750	6 250
Div. trädgård	15 437	4 058
El	9 283	13 973
Programvaror	2 235	1 785
Förbrukningsmateriel	0	0
Bankkostnader	1 713	1 888
Överlåtelseavgift	0	-1 500
Registreringsavgift Bolagsverket	800	0
Bostadsrätterna	2 770	2 730
	<b>161 688</b>	<b>132 424</b>

**Not 2 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Externa kostnader	0	0

**Not 3 Avskrivningar anläggningstillgångar**

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Avskrivning av byggnad	97 131	97 131
<b>Summa</b>	<b>97 131</b>	<b>97 131</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader lån fastighet	-105 527	- 75 942
Valutaobligationsfond	15 732	- 15 222
Ränteintäkter	1 160	0
<b>Summa</b>	<b>- 88 635</b>	<b>- 91 164</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde Byggnader	9 713 075	9 713 075
Anskaffningsvärde Mark	2 976 000	2 976 000
Ackumulerade avskrivningar	<u>- 971 310</u>	<u>- 874 179</u>
<b>Bokfört värde på byggnader och mark vid årets slut</b>	<b>11 717 765</b>	<b>11 814 896</b>
Taxeringsvärde byggnader:	4 292 000	4 292 000
Taxeringsvärde mark:	1 715 000	1 715 000
Taxeringsvärde totalt	6 007 000	6 007 000



**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4 001	3 729
Överföring av kapital till räntefond	0	0

**Not 7 Eget kapital**

	<i>Inbetalda Insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserad- och årets vinst</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Vid årets början enligt disposition	6 346 250	149 010	335 847	6 804 857
Årets resultat		16 655	-16 655	
Kapitaltillskott (justering eluttag 2021)			67 454	67 454
				26 250
	-----	-----	-----	-----
	<b>6 346 250</b>	<b>165 665</b>	<b>386 646</b>	<b>6 898 561</b>

**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga**

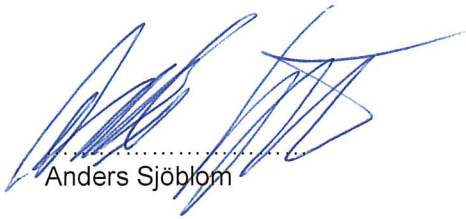
<i>Låneinstitut</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Bundet till</i>
Stadshypotek	626 500	626 500	0,99	2024-09-01
	1 117 500	1 117 500	1,14	2026-01-30
	2 028 000	2 073 000	1,59	2025-01-30
	1 400 000	1 532 000	3,91	2028-01-30
	<b>5 172 000</b>	<b>5 349 000</b>		

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	-5 636	-9 611
Övr upplupna kostnader/förutbet intäkter	0	0
	<b>- 5 636</b>	<b>- 9 611</b>

**Underskrifter**

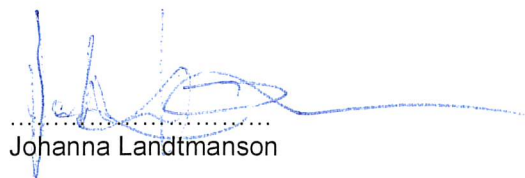
Borås den 05 Juni 2024



.....  
Anders Sjöblom



.....  
Niclas Karlsson



.....  
Johanna Landtmanson

Revisionsberättelse har lämnats den 2024-06-11



.....  
Revisor  
Bruno Pettersson