

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vällsjön
769633-3165

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Vällsjön har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-12-10.

Föreningen har sitt säte i Härryda.

Föreningen är en privat bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i Samfällighetsföreningen Valborgsängar och ansvarar för bullerplank.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheterna Kullbäckstorp 2:259, 2:477, 2:478, 2:479 och 2:480 som bebyggdes med 5st parhus 2018. Fastigheten består av 10 lägenheter.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Vällkullevägen 1, 3, 5, 7, 9. 435 42 Mölnlycke.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
10	4	113

Total bostadsyta är 1 130 m²

Bilplatser

Två st parkeringar per bostad.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till år 2050. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Överlåtelse

10 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 18 maj 2024

Emma Ahlqvist	Ordförande
Milad Haghrouhi	Ledamot
Sune Solmeus	Ledamot
Johan Comstedt	Ledamot
Dennis Suopanki	Ledamot
Jonathan Ahlqvist	Suppleant

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas Blanckenfjell

Revisorssuppleant

Bror Inge Helmfridsson

Valberedning

Birgitta Helmfridsson sammankallande

Vivianne Billström

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har det utförts det underhåll som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick. Föreningen har ombesörjt byggnation av nya soptationer för att nya soptunnor ska få plats som levereras våren 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	802	663	561	561
Resultat efter finansiella poster	-671	-659	-667	-775
Soliditet (%)	78,1	78,2	78,2	78,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	709	587	496	496
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	99,6	89,2	99,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 480	9 629	9 832	9 973
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 480	9 629	9 832	9 973
Genomsnittlig Skuldränta (%)	3,2	2,7	1,7	2,2
Räntekänslighet (%)	13,4	16,4	19,8	20,1
Sparande per kvm (kr/kvm)	237	176	234	127
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	88	68	67	66
Driftskostnad, kr/m2	137	116	101	94

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 950 000	527 584	-3 408 636	-658 650	39 410 298
Disposition av föregående års resultat:		198 000	-856 650	658 650	0
Årets resultat				-671 306	-671 306
Belopp vid årets utgång	42 950 000	725 584	-4 265 286	-671 306	38 738 992

I enlighet med stadgarna ska reversering av medel för yttre underhåll göras årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 265 286
årets förlust	-671 306
	-4 936 592

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	198 000
i ny räkning överföres	-5 134 592
	-4 936 592

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	801 600	663 060
Övriga intäkter		1 099	2 409
		802 699	665 469
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-238 319	-131 299
Administrationskostnader	4	-35 186	-39 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-855 558	-855 558
		-1 129 063	-1 026 823
Rörelseresultat		-326 364	-361 354
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 377	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 320	-297 503
		-344 943	-297 296
Resultat efter finansiella poster		-671 307	-658 650
Årets resultat		-671 306	-658 650

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 288 688	50 144 246
		49 288 688	50 144 246
Summa anläggningstillgångar		49 288 688	50 144 246
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	-1 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 527	0
		5 527	-1 313
<i>Kassa och bank</i>		336 959	244 124
Summa omsättningstillgångar		342 486	242 811
SUMMA TILLGÅNGAR		49 631 174	50 387 057

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 950 000	42 950 000
Fond för yttre underhåll		725 584	527 584
		43 675 584	43 477 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 265 286	-3 408 636
Årets resultat		-671 306	-658 650
		-4 936 592	-4 067 286
Summa eget kapital		38 738 992	39 410 298
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	6 728 120	7 545 000
Summa långfristiga skulder		6 728 120	7 545 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 984 000	3 336 120
Leverantörsskulder		83 500	1 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 562	94 326
Summa kortfristiga skulder		4 164 062	3 431 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 631 174	50 387 057

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-671 306

-658 650

Justeringar för avskrivningar

855 558

855 558

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

184 252

196 908

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 840

1 313

Förändring av leverantörsskulder

82 187

-620

Förändring av kortfristiga skulder

2 237

27 670

Kassaflöde från den löpande verksamheten

261 835

225 271

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-169 000

-229 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-169 000

-229 000

Årets kassaflöde

92 835

-3 729

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

244 124

247 853

Likvida medel vid årets slut

336 960

244 124

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar och grund	100 år
Stomkomplettering	50 år
Värme, sanitet	25 år
El	40 år
Inre ytskikt, vitvaror	20 år
Ventilation	30 år
Fasad	30 år
Fönster	30 år
Yttertak	50 år

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	801 600	663 060
	801 600	663 060

I föreningens årsavgifter ingår vatten och renhållning. Bostadsrättstillägg ingår i den försäkringen som föreningen har genom Säkra och Länsförsäkringar.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Vatten	99 982	76 317
Renhållning	21 660	19 280
Försäkring	16 582	20 302
Övriga fastighetskostnader	2 315	1 120
Samfälligheten	14 280	14 280
Summa driftskostnader	154 819	131 299
Reparationer och underhåll	83 500	0
Summa fastighetskostnader	238 319	131 299

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	26 736	25 800
Konsultarvoden	0	1 800
Övriga förvaltningskostnader	8 450	12 366
	35 186	39 966

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 350 000	54 350 000
Ingående avskrivningar	-4 205 754	-3 350 196
Årets avskrivningar	-855 558	-855 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 061 312	-4 205 754
Utgående redovisat värde	49 288 688	50 144 246
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	20 680 000
Taxeringsvärden mark	13 470 000	10 407 000
	39 470 000	31 087 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 96790	2,70	2024-02-21	0	3 276 120
Stadshypotek 447128	1,42	2025-03-01	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek 567396	4,61	2026-03-01	3 820 000	3 820 000
Stadshypotek 682625	3,85	2027-03-01	3 092 120	0
			10 712 120	10 896 120
Kortfristig del av långfristig skuld			3 984 000	3 336 120

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

Pantbrev och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheterna Kullbäckstorp 2:259, 2:477-2:480	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Härreda den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Emma Ahlqvist
Ordförande

Sune Solmeus

Johan Comstedt

Milad Haghrouhi

Dennis Suopanki

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

Jonas Blanckenfjell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 13:23

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 01.04.2025 08:53

DOCUMENT ID:

By-aOpZY6yl

ENVELOPE ID:

Hklad6ZFa1x-By-aOpZY6yl

DOCUMENT NAME:

187 Brf Vällsjön. signering.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA AHLQVIST emma.c.ahlqvist@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 09:10 01.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/18) IP: 81.225.18.34
2. DENNIS SUOPANKI d.suopanki@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:02 01.04.2025 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/14) IP: 81.26.242.143
3. MILAD HAGHROUHI milad.haghrouhi@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 13:14 01.04.2025 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/05) IP: 83.191.126.236
4. SUNE OLOF SOLMEUS sune.solmeus@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 12:56 02.04.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/09/01) IP: 217.209.177.210
5. Anders Johan Comstedt comstedt@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 13:06 02.04.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/18) IP: 213.164.192.18
6. JONAS DANIEL BLANCKENFJELL jonas.blanckenfjell@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 13:23 02.04.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/20) IP: 212.181.110.219

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed