

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Vallmon 20**

733600-1172

**Räkenskapsåret**

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Styrelsen för Brf Vallmon 20 i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 74:e verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

### VERKSAMHET

#### Styrelse

Leif Edström	ordförande
Annika Dässman	ledamot
John Hellman Knutas	ledamot
Camilla Wastesson	ledamot

#### Styrelsesuppleant

Victor Blomquist

#### 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 27 juni 2024.  
Styrelsen har hållit 8 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 2024-12-31: 16  
Två bostadsrätter har överlåtitis under året.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 april 2024 med 3%.

Enligt styrelsebeslut är årsavgifterna höjda med 10% den 1 april 2025.  
Detta beror på de ökade kostnaderna för fjärrvärme och vatten.

### **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**

På vinden har man tilläggsisolerat och gjort underhåll på befintlig ventilation. Detta kostade totalt 34.975 kr.

En fasadtvätt har genomförts till en kostnad på 27.125 kr. Detta ingår i planerat underhåll och tas från underhållsfonden.

På grund av detta visar året på ett negativt resultat.

#### **Övrigt**

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för ekonomisk förvaltning för omförhandling. Styrelsen accepterade den nya offerten och nytt avtal är tecknat från 1 januari 2025.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr)	565	553	519	495	520
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-12	69	4	-54	54
Soliditet (%)	33	33	28	25	11
Årsavgift per kvm (kr)	755	744	695	0	0
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	95	94	95	0	0
Total låneskuld (tkr)	1 335	1 375	1 415	1 855	1 896
Skuldsättning per kvm (kr)	1 880	1 937	1 993	2 613	3 077
Sparande per kvm (kr)	103	182	89	0	0
Räntekänslighet (%)	2	3	3	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	315	260	253	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 36 kr/kvm år 2024 och 41 kr/kvm år 2023.

Nyckeltal med värde "0" har inte beräknats för åren 2020-2021.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	48 307
årets förlust	-11 548
	<b>36 759</b>

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-12 125
i ny räkning överföres	48 884
	<b>36 759</b>

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	201 000
Uttag ur fond	-27 125
Överföring till fond	15 000
Utgående behållning	188 875

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	565 162	553 019
Övriga rörelseintäkter (elstöd)		0	10 608
		<b>565 162</b>	<b>563 627</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och driftskostnader	2	-451 784	-364 493
Övriga externa kostnader	3	-52 414	-53 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 209	-60 766
		<b>-561 407</b>	<b>-479 103</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 755</b>	<b>84 524</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	7 974	7 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-23 277	-23 125
		<b>-15 303</b>	<b>-15 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-11 548</b>	<b>68 677</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11 548</b>	<b>68 677</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	1 779 750	1 835 114
Installationer	7	3 680	5 525
		<b>1 783 430</b>	<b>1 840 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 783 430</b>	<b>1 840 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 827	0
Övriga fordringar	8	3 787	4 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 769	24 940
		<b>31 383</b>	<b>29 109</b>
<b>Kassa och bank</b>	10	350 570	351 453
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 953</b>	<b>380 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 165 383</b>	<b>2 221 201</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		486 973	486 973
Fond för yttre underhåll		201 000	141 000
		<b>687 973</b>	<b>627 973</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		48 307	39 629
Årets resultat		-11 548	68 677
		<b>36 759</b>	<b>108 306</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>724 732</b>	<b>736 279</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	1 335 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 335 000	40 000
Leverantörsskulder		36 548	40 819
Övriga skulder		0	8 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	69 103	60 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 440 651</b>	<b>149 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 165 383</b>	<b>2 221 201</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
	14		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		2 176 000	2 176 000
		<b>2 176 000</b>	<b>2 176 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-11 548	68 677
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		57 209	60 766
Betald skatt		382	66
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>46 043</b>	<b>129 509</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 827	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-829	-61
Förändring av leverantörsskulder		-4 271	-158 283
Förändring av kortfristiga skulder		1 295 001	4 632
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 334 117</b>	<b>-24 203</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-1 335 000	-40 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-883</b>	<b>-64 203</b>
<b>Likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		351 453	415 656
Likvida medel vid årets slut		<b>350 570</b>	<b>351 453</b>

## 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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	510 281	499 053
Hysesintäkter p-platser	16 400	16 400
Elavgifter	25 744	29 408
Avgifter frys	792	1 044
Övriga intäkter	11 945	7 114
	<b>565 162</b>	<b>553 019</b>

### Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	40 800	39 611
Yttre skötsel vinter	8 937	7 688
Yttre skötsel sommar	2 590	893
Underhåll fasad	27 125	0
Underhåll gemensamma utrymmen	28 473	0
Reparation av balkonger	0	18 375
Underhåll p-platser	0	4 893
Reparation och underhåll av ventilation	23 694	4 903
Reparation och underhåll övrigt	2 647	7 510
Förbrukningsmaterial	2 581	953
Elavgifter	46 824	40 373
Fjärrvärme	128 835	104 821
Vatten och avlopp	47 733	39 555
Avfall	14 824	16 326
Återvinning	0	3 744
Försäkringar	20 223	21 257
Kabel-TV	15 225	14 213
Arvoden inkl sociala avgifter	21 603	21 240
Fastighetsavgift	17 930	17 479
Övriga kostnader	1 740	659
	<b>451 784</b>	<b>364 493</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	49 360	50 790
Övriga kostnader	3 054	3 054
	<b>52 414</b>	<b>53 844</b>

#### Not 4 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från bank	7 905	7 213
Övriga ränteintäkter	69	66
	<b>7 974</b>	<b>7 279</b>

#### Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	23 277	23 125
	<b>23 277</b>	<b>23 125</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 933 201	2 933 201
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 933 201</b>	<b>2 933 201</b>
Ingående avskrivningar	-1 098 087	-1 042 723
Årets avskrivningar	-55 364	-55 364
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 153 451</b>	<b>-1 098 087</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 779 750</b>	<b>1 835 114</b>
Taxeringsvärden byggnader	4 921 000	4 921 000
Taxeringsvärden mark	1 951 000	1 951 000
	<b>6 872 000</b>	<b>6 872 000</b>

#### Not 7 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 025	54 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 025</b>	<b>54 025</b>
Ingående avskrivningar	-48 500	-43 098
Årets avskrivningar	-1 845	-5 402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 345</b>	<b>-48 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 680</b>	<b>5 525</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	873	804
Skattefordringar	2 914	3 365
	<b>3 787</b>	<b>4 169</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	23 206	22 532
Telenor	2 563	2 408
	<b>25 769</b>	<b>24 940</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	2 000	2 000
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	348 570	349 453
	<b>350 570</b>	<b>351 453</b>

### 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	39 630	68 677
Disposition av föregående års resultat:			60 000	8 677	-68 677
Årets resultat					-11 548
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 880</b>	<b>473 093</b>	<b>201 000</b>	<b>48 307</b>	<b>-11 548</b>

### Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2024:	Konvertering:
Tjustb Sparbank -8180	1 097 000	1,07%	24 000	2025-10-01
Tjustb Sparbank -9319	238 000	3,40%	16 000	2025-01-30
Summa:	1 335 000 kr		40 000 kr	

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 0 kr  
Föreningens lån betraktas som kortfristiga eftersom de kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	3 662	4 053
Förutbetalda avgifter och hyror	40 904	35 450
Övriga upplupna kostnader	24 537	20 737
	<b>69 103</b>	<b>60 240</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	2 176 000	2 176 000
	<b>2 176 000</b>	<b>2 176 000</b>

Västervik den 3 april 2025



Leif Edström  
ordförande



Camilla Wastesson



Annika Dässman



John Hellman Knutas

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *2025-04-10*



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 2024-01-01 - 2024-12-31.

### **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 revisionsred 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 2024 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 2024-01-01 - 2024-12-31.

**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 2025-04-10



Bengt Kristiansson  
Revisor