

Årsredovisning för

BRF Värjan 17

769607-2185

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

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

Jörgen Berger Ordinarie

Alexander Olausson 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
Totalt		Totalt
8 st.		418 kvm

Ett kontraktsbyten har gjorts under året, lgh. 8.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Räntekänslighet	12,0	12,6		
Skuldsättning per m ² (kr)	11 969	12 373		
Skuldsättning per m ² bostadsrätt (kr)	11 969	12 373		
Sparande per m ² (kr)	436	426		
Energikostnad per m ² (kr)	156	144		
Årsavgift per m ² bostadsrätt (kr)	998	985		
Årsavgift andel av rörelseintäkt (%)	100	99		

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Framtida underhållsbehov

Föreningen har under 2024 gjort avsättningar för kommande underhåll enligt gällande ekonomisk plan, med minst 0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna.

Under året

- Har föreningen amorterat 169.000:- på fastighetslån hos Stadshypotek.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att årets resultat :

Balanserat resultat	386 646
Årets resultat	<u>68 481</u>
Totalt	455 127
Disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	16 655
Balanseras i ny räkning	<u>438 472</u>
Summa	455 127

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

Resultaträkning

Belopp i kr

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning (årsavgifter)	417 216	411 692
Elstöd	<u>0</u>	<u>3 216</u>
	417 216	414 908
Rörelsens kostnader		
Drift inklusive fastighetsskatt <i>Not 1</i>	- 154 649	- 161 688
Övriga externa kostnader <i>Not 2</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar <i>Not 3</i>	<u>- 97 131</u>	<u>- 97 131</u>
	-251 780	- 258 819
Rörelseresultat	165 436	156 089
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader, intäkter och liknande resultatposter <i>Not 4</i>	-96 955	-88 635
Resultat efter finansiella poster	68 481	67 454
Resultat före skatt	68 481	67 454
Årets resultat	68 481	67 454

Balansräkning*Belopp i kr*

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	<i>Not 5</i>	11 620 634	11 717 765
Summa anläggningstillgångar		11 620 634	11 717 765

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar på medlemmar		0	163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <i>Not 6</i>		5 665	4 001
Räntefond		276 314	259 862

Kassa och bank

Bank transaktionskonto		56 401	51 981
Lånekonto		33 522	56 869
Kapitalkonto		50 000	50 000
Summa omsättningstillgångar		139 923	158 850

SUMMA TILLGÅNGAR

12 042 536

12 140 641

Balansräkning*Belopp i kr*

2024-12-31

2023-12-31

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	<u>182 320</u>	<u>165 665</u>
	6 528 570	6 511 915

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	386 646	335 847
--------------------------------	---------	---------

Årets resultat

<u>51 826</u>	<u>50 799</u>
438 472	386 646

Summa eget kapital

6 967 042

6 898 561

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut <i>Not 8</i>	<u>5 003 000</u>	<u>5 172 000</u>
	5 003 000	5 172 000

Kortfristiga skulder

Förskott från bostadsrättsinnehavare	35 638	32 051
Skatteskuld	-405	8 870
Leverantörsskulder	24 524	23 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter <i>Not 9</i>	<u>12 737</u>	<u>5 636</u>
	72 494	70 080

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 042 536

12 140 641

Den Löpande Verksamheten

Rörelseresultat	165 436 kr
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	
Avskrivningar	97 131 kr
	<u>262 567 kr</u>
Erhållen ränta	2 016 kr
Erlagd ränta	<u>-115 423 kr</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	149 160 kr
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning av rörelsefordringar	-1 501 kr
Ökning av rörelseskulder	2 414 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>150 073 kr</u>
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0 kr
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0 kr</u>
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	0 kr
Amortering av lån	-169 000 kr
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-169 000 kr</u>
Årets kassaflöde	-18 927 kr
Likvida medel vid årets början	158 850 kr
Likvida medel vid årets slut	<u>139 923 kr</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	5 003 000	5 172 000
Summa	5 003 000	5 172 000

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**

	2024.01.01 - 2024.12.31	2023.01.01 - 2023.12.31
Fjärrvärme	56 873	52 445
Vatten	24 913	21 720
Avfallshantering	15 001	13 186
Yttre arbeten	5 202	14 206
Fastighetsavgift	12 712	12 152
Fastighetsförsäkring	11 717	6 991
Snöröjning	11 578	8 750
Div. trädgård	2 399	15 437
El	8 517	9 283
Programvaror	2 455	2 235
Förbrukningsmateriel	0	0
Bankkostnader	1 888	1 713
Överlåtelseavgift, UC	- 1 376	0
Registreringsavgift Bolagsverket	0	800
Bostadsrätterna	2 770	2 770
	154 649	161 688

Not 2 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Externa kostnader	0	0

Not 3 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Avskrivning av byggnad	97 131	97 131
Summa	97 131	97 131

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader lån fastighet	-115 423	- 105 527
Valutaobligationsfond	16 452	15 732
Ränteintäkter	2 016	1 160
Summa	- 96 955	- 88 635

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde Byggnader	9 713 075	9 713 075
Anskaffningsvärde Mark	2 976 000	2 976 000
Ackumulerade avskrivningar	- 1 068 441	- 971 310
Bokfört värde på byggnader och mark vid årets slut	11 620 634	11 717 765
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

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	5 665	4 001
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	165 665 16 655	386 646 -16 655	6 898 561
Årets resultat			68 481	68 481
	6 346 250	182 320	438 472	6 967 042

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Låneinstitut</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Bundet till</i>
Stadshypotek	601 500	626 500	3,75	Rörligt 3-mån
	1 207 500	1 117 500	1,14	2026-01-30
	1 938 000	2 028 000	1,59	2025-01-30
	1 256 000	1 400 000	3,91	2028-01-30
	5 003 000	5 172 000		

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	-12 737	- 5 636
Övr upplupna kostnader/förutbet intäkter	0	0
	-12 737	- 5 636

Underskrifter

Borås den 15 Årtil 2025


Anders Sjöblom
Jörgen Berger
Johanna Landtmanson

Revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-08


Revisor
Bruno Pettersson