

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Valsjöterrassen

769638-9951



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Valsjöterrassen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-09-14.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tråsättra 1:888. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 030 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Styrelsens sammansättning

Lisa Susanne Almquist	Ordförande	
Anna Ahlström	Styrelseledamot	
Lars Bergström	Styrelseledamot	
Stephanie Jan Parvar	Styrelseledamot	
Caj Persson	Supleant	Ersätter ordinarie ledamoten Anna
Kyra Caroline Poltoft	Supleant	
Erik Danfjäll	Supleant	Ersätter ordinarie ledamot Stephanie

Valberedning

Andreas Ibohm.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Benjamin Henriksson Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

El	Eon
Vatten	Roslagsvatten
Försäkring	TryggHansa
Underhåll	Svefab
Ekonomisk förvaltare	Nabo
Internet	IP Österåker

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tog ett ytterligare lån på 1 miljon

Omförhandlat 1 lån

Har sänkt amorteringen

Höjt avgiften

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2022-10-01 med 10,00%.

Övrigt

Under sensommaren 2022 gjorde entreprenören kompletterande arbete gällande vår dränering på baksidorna på hus 1-15 efter att det uppdragats problem med kvarstående vatten.

Styrelsen valde i år att investera i virke för att bygga ett staket runt om våra sopkärl efter mycket problem med vildsvin som vält våra matkärl. Vi upplever att detta blev väldigt lyckat och verkar fungera bra för både boende och sophämtare.

Under året som gått har mark entreprenaden upptagit en stor del av styrelsens arbete.

Vid bokslutets start fanns det en inledande konflikt mellan styrelse och entreprenör då entreprenaden ej vart godkänd vid den första slutbesiktning som gjordes.

Som tidigare nämnt åtgärdade entreprenören de problem som uppdragades och har därmed avslutat sina kontrakts arbeten i enlighet med det kontrakt som fanns mellan föreningen och entreprenören.

Detta har haft en betydande roll i årets resultat där både juridiska kostnader har tillkommit samt slutfakturor till entreprenören för de kontrakts arbeten de utfört. I och med att fakturorna för kontaktarbetenas behövde betalas behövde föreningen ta ytterligare ett lån för att kunna finansiera detta.

Ytterligare faktorer som påverkar årets resultat är världsläget med förhöjda räntor, el och vatten priser samt större omkostnader gällande teknisk förvaltning och snöröjning än vad som tidigare hade beräknats.

Under kommande år planerar styrelsen för att titta över amorteringstakten på samtliga lån för att se att vi följer den ekonomiska planen.

En stor del av arbetet kommer fortsatt att handla om de markarbetena som pågått och hur detta i sin tur bör kunna regleras mot tidigare byggleddare.

Under december 2023 kommer garanti besiktning att genomföras tillsammans med Kodumaja som vi haft som avtalspart för själva byggnationen av husen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 302	610	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 485	-352	-	-
Soliditet, %	73	73	3	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	59 420	-	-	59 420
Upplåtelseavgifter	16 065	-	-	16 065
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	-352	-	-352
Årets resultat	-352	352	-1 485	-1 485
Eget kapital	75 133	0	-1 485	73 648

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-352
Årets resultat	-1 485
Totalt	-1 837

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	56
Balanseras i ny räkning	-1 893
	-1 837

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 302	610
Rörelseintäkter		2	1
Summa rörelseintäkter		1 304	611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-583	-283
Övriga externa kostnader	8	-202	-96
Personalkostnader	9	-74	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 394	-368
Summa rörelsekostnader		-2 253	-747
RÖRELSERESULTAT		-949	-136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-538	-216
Summa finansiella poster		-536	-216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 485	-352
ÅRETS RESULTAT		-1 485	-352

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	99 033	100 427
Pågående projekt		1 133	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 165	100 427
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 165	100 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19	2
Övriga fordringar	12	819	2 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26	56
Summa kortfristiga fordringar		864	2 109
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		865	2 109
SUMMA TILLGÅNGAR		101 030	102 536

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 485	75 485
Summa bundet eget kapital		75 485	75 485
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-352	0
Årets resultat		-1 485	-352
Summa ansamlad förlust		-1 837	-352
SUMMA EGET KAPITAL		73 648	75 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 649	15 649
Summa långfristiga skulder		15 649	15 649
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 457	9 472
Leverantörsskulder		975	1 026
Övriga kortfristiga skulder		-7	-10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 308	1 266
Summa kortfristiga skulder		11 733	11 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 030	102 536

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	2 051	25 924
Resultat efter finansiella poster	-1 485	-352
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 394	368
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-91	16
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2	218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21	-56 813
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-110	-56 579
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 133	-31 281
Kassaflöde från investeringar	-1 133	-31 281
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	72 801
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	-8 813
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	63 988
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 242	-23 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	809	2 051

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valsjöterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 4 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 302	607
Övriga intäkter	2	5
Summa	1 304	611

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	42	22
Besiktning och service	22	2
Snöskottning	69	11
Övrigt	1	0
Summa	135	36

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	0	7
Gård/markytor	12	0
Summa	12	7

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Ventilation	15	0
Summa	15	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	170	114
Vatten	126	52
Sophämtning	52	29
Summa	348	195

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	73	46
Summa	73	46

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	30	27
Datakommunikation	49	24
Juridiska kostnader	68	0
Revisionsarvoden	23	11
Ekonomisk förvaltning	31	35
Summa	202	96

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	59	0
Sociala avgifter	15	0
Summa	74	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader	0	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	483	216
Dröjsmålsränta	55	0
Summa	538	216

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 795	54 781
Årets inköp	0	46 014
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 795	100 795
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-368	0
Årets avskrivning	-1 394	-368
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 762	-368
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	99 033	100 427
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 890</i>	<i>35 890</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 775	32 775
Taxeringsvärde mark	23 361	23 361
Summa	56 136	56 136

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10	0
Nabo Klientmedelskonto	259	2 051
Nabo räntekonto	550	0
Summa	819	2 051

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	1
Försäkringspremier	13	35
Räntor	0	10
Förvaltning	10	10
Summa	26	56

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Nordea	2024-02-05	3,71 %	8 457	8 457
Nordea Hypotek	2025-01-22	1,65 %	8 459	8 459
Nordea Hypotek	2027-01-20	2,00 %	7 190	8 205
Nordea Hypotek	2024-05-30	4,48 %	1 000	
Summa			25 106	25 121
Varav kortfristig del			9 457	9 472

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
El	4	4
Utgiftsräntor	114	81
Förutbetalda avgifter/hyror	111	101
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049	1 049
Beräknat revisionsarvode	30	30
Summa	1 308	1 266

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	25 400	25 400

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under sensommaren 2022 gjorde entreprenören kompletterande arbete gällande vår dränering på baksidorna på hus 1-15 efter att det uppdragats problem med kvarstående vatten.

Styrelsen valde i år att investera i virke för att bygga ett staket runt om våra sopkärl efter mycket problem med vildsvin som vält våra matkärl. Vi upplever att detta blev väldigt lyckat och verkar fungera bra för både boende och sophämtare.

Föreningen har amorterat för mycket på lånen och har fått tillbaka en större summa pengar från banken.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Lars Bergström
Styrelseledamot

Lisa Susanne Almquist
Ordförande

Erik Danfjäll
Ersätter den ordinarie ledamoten Stephanie

Caj Persson
Ersätter den ordinarie ledamoten Anna

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.01.2024 11:18

SENT BY OWNER:

Caroline Melker · 23.01.2024 15:33

DOCUMENT ID:

BJbIQcraF6

ENVELOPE ID:

B1e17Rrptp-BJbIQcraF6

DOCUMENT NAME:

portal.nabo.se_shared_rapporter_arsredovisningPopup.php_clientId=402870&annualDate=2023-06-30.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS BERGSTRÖM lars.bergstrom@svenskaenergitjanster.se	Signed Authenticated	23.01.2024 15:35 23.01.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/12) IP: 193.235.206.238
2. Erik Danfjäll erikdanfjell@hotmail.com	Signed Authenticated	23.01.2024 16:16 23.01.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/10) IP: 94.234.97.242
3. CAJ PERSSON cajalicepersson@gmail.com	Signed Authenticated	23.01.2024 16:26 23.01.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/13) IP: 185.130.164.202
4. Lisa Susanne Almquist lisa.sjoberg90@gmail.com	Signed Authenticated	23.01.2024 16:33 23.01.2024 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/12/04) IP: 217.213.97.30
5. BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	24.01.2024 11:18 23.01.2024 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/22) IP: 195.84.56.2

* 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