

Årsredovisning 2023

Brf Välten 9

769616-5583



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Välten 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Råsundavägen 57	2007	solna

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1972

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 13 bostadsrätter om totalt 750 kvm och 1 lokal om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 790 kvm.

Styrelsens sammansättning

Veronika Uhlin Tellman	Ordförande
Caroline Gromer	Styrelseledamot
Philip Ljunggren	Styrelseledamot
Emil Franzén	Suppleant
Melvin Werngren	Suppleant

Valberedning

saknas

Firmateckning

firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ola Trané Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022	●	renovering ventilation
2021	●	ny portkodslås ny fjärrvärmepump
2020	●	stamspolning
2016	●	ny bakgård
2013	●	renovering av tvättstuga
2012	●	installation av säkerhetsdörrar målning trapphus
2009	●	fönsterrenovering
2005	●	omputsning fasad
2002	●	stambyte renoveringar vindsvåningar

Planerade underhåll

2024	●	Hänvisar till underhållsplanen
-------------	---	--------------------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna två gånger, en med 10% 2023-11-01 samt 15% 2024-01-01

Takfönsterrenovering som kostade 215.000:-

Tvättmaskinsrenovering 18.000:-

Vattenskada självrisk 24.000:-

Föreningens lån (4.300000) har rörlig ränta som har ökat i takt med bankernas räntehöjningar och ligger idag på ca 5%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp portstädning som gör att föreningen sparar ca 30.000:- /år

Föreningen har sagt upp fastighetsskötsel som gör att föreningen sparar ca 30.000:-/år

Övriga uppgifter

Byggnadsåret för fastigheten är 1935

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	539	526	512	506
Resultat efter fin. poster	-484	-392	-304	-126
Soliditet (%)	75	76	76	77
Yttre fond	1 030	1 130	1 000	870
Taxeringsvärde	23 627	23 627	20 374	20 374
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	612	602	609	609
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,0	79,2	81,3	82,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 287	6 287	6 287	6 287
Skuldsättning per kvm totalyta	5 443	5 443	5 443	5 443
Sparande per kvm totalyta	-119	10	-142	84
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	40	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	153	141	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	201	200	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,54	1,71	1,04	1,36
Räntekänslighet (%)	10,14	10,32	10,32	10,32

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -94 209 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Resultatförbättrande åtgärder vidtagna i form av avgiftshöjningar och besparingsåtgärder

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	16 597	-	-	16 597
Upplåtelseavgifter	249	-	-	249
Fond, yttre underhåll	1 130	-	-99	1 030
Balkongfond	33	-	6	39
Balanserat resultat	-3 510	-392	99	-3 803
Årets resultat	-392	392	-484	-484
Eget kapital	14 106	0	-478	13 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 803
Årets resultat	-484
Totalt	-4 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130
Att från yttre fond i anspråk ta	-219
Balanseras i ny räkning	-4 198
	-4 287

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	539	526
Övriga rörelseintäkter	3	4	0
Summa rörelseintäkter		543	526
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-562	-574
Övriga externa kostnader	9	-71	-66
Personalkostnader	10	-37	-33
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170	-170
Summa rörelsekostnader		-840	-843
RÖRELSERESULTAT		-297	-317
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-195	-75
Summa finansiella poster		-187	-74
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-484	-392
ÅRETS RESULTAT		-484	-392

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	17 699	17 869
Summa materiella anläggningstillgångar		17 699	17 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 699	17 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	0
Övriga fordringar	13	444	537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38	37
Summa kortfristiga fordringar		490	574
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	200
Summa kassa och bank		0	200
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		490	774
SUMMA TILLGÅNGAR		18 189	18 643

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 845	16 845
Fond för yttre underhåll		1 069	1 163
Summa bundet eget kapital		17 914	18 008
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 803	-3 510
Årets resultat		-484	-392
Summa fritt eget kapital		-4 287	-3 902
SUMMA EGET KAPITAL		13 627	14 106
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		6	6
Summa långfristiga skulder		6	6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 300	4 300
Leverantörsskulder		53	50
Skatteskulder		52	52
Övriga kortfristiga skulder		-0	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151	130
Summa kortfristiga skulder		4 555	4 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 189	18 643

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-297	-317
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	170	170
	-127	-147
Erhållen ränta	9	1
Erlagd ränta	-183	-65
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-301	-211
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9	-7
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-299	-207
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6	5
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6	5
ÅRETS KASSAFLÖDE	-293	-201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	735	937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	442	735

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Välten 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	1 %
Fastighetsförbättringar	5 - 7 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	419	412
Hysesintäkter, bostäder	66	66
Hysesintäkter, lokaler	54	48
Summa	539	526

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	4	0
Summa	4	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	31	28
Städning	32	30
Besiktning och service	-9	13
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	54	72

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	21	0
Tvättstuga	1	0
Värme	0	34
El	0	4
Summa	22	39

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	229
Tvättstuga	4	0
Tak	216	0
Summa	219	229

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	21	32
Uppvärmning	121	112
Vatten	16	15
Sophämtning	30	24
Summa	189	183

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24	23
Självrisker	24	0
Kabel-TV	3	3
Fastighetsskatt	27	26
Summa	78	51

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	19	16
Juridiska kostnader	3	6
Revisionsarvoden	16	14
Ekonomisk förvaltning	34	30
Summa	71	66

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	28	25
Sociala avgifter	9	8
Summa	37	33

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	195	74
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	195	75

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 493	20 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 493	20 493
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 623	-2 453
Årets avskrivning	-170	-170
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 794	-2 623
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 699	17 869
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 777</i>	<i>6 777</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 027	9 027
Taxeringsvärde mark	14 600	14 600
Summa	23 627	23 627

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	2
Nabo Klientmedelskonto	121	176
Borgo	321	359
Summa	444	537

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2
Fastighetsskötsel	8	8
Städning	9	8
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	10	10
Summa	38	37

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	5,11 %	3 000	3 000
Swedbank	2024-03-28	5,04 %	1 300	1 300
Summa			4 300	4 300
Varav kortfristig del			4 300	4 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 300 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
El	2	4
Uppvärmning	17	16
Utgiftsräntor	28	16
Löner	29	25
Sociala avgifter	9	8
Förutbetalda avgifter/hyror	49	46
Beräknat revisionsarvode	16	16
Summa	151	130

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 200	5 200

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen innehar en lokal på gatuplanet som får en hyresgäst fr.o.m april -24

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Caroline gromer
Styrelse

Philip Ljunggren
Styrelseledamot

Veronika Uhlin Tellman
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ola Trané
Revisor