

Årsredovisning för

BRF Vialen

716415-8227

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Valen, 716415-8227, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984-10-31. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-05-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Luleå kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår
Valen 2	1991-12-23	1988

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta
13	Bostadsrättslägenheter	1066 m ²
Totalt 13 objekt		1066 m ²

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 3 st 3 rok, 5 st 4 rok och 1 st 5 rok

Styrelsens sammansättning samt övriga funktionärer

Namn	Roll
Madeleine Ågren	Ordförande
Annika Eriksson	Kassör
Mia Björnfot	Sekreterare

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmateckningsrätt har Madeleine Ågren och Annika Eriksson i förening.

Revisor har varit Ninni Rönnqvist.

Valberedning har varit Inger Andersson Elenius och Johan Karlsson Rönnberg

Styrelsesuppleanter Margareta Pohjanen och Thomas Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. På stämman var 9 lägenheter representerade.

1 lägenhet har bytt ägare under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har per 2023-01-01 höjts med 5%. Avgiftsnivån för år 2023 uppgick till 811 kr/m². Från 2024-01-01 har årsavgiften höjts med 13%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste energideklaration utfördes år 2020-04-29. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts per 2024-03-20.

Under år 2023 har fjärrvärmecentralen bytts ut till en planerad underhållskostnad av 209 450 kr. En Traryd fönsterdörr har anskaffats och monterats till en planerad underhållskostnad med 30 608 kr. Större löpande underhållsåtgärder är byte stolparmaturer mm för 19 740 kr samt byte vattenmätarkonsol och kran i tvättstugan till en kostnad av 13 387 kr. En Elctrolux tvättmaskin har införskaffats för 58 741 kr. Tvättmaskinen är bokförd som inventarie och skrivs av på 10 år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal Ändamål

2014 Helt ny takplåt
2015 Målning av fönster
2016 Gemensamt kök renoverat
2017-18 Gemensam matsal renoverad
2019-21 Byte av alla lägenheters ventilationsaggregat
2021 Tvättstugan renoverad
2021 Två laddstolpar med fyra uttag
2021-22 Byte till LED-lampor inomhus och utomhus
2022 Fiber indraget
2022-2023 Uppgradering av brandskydd efter inspektion
2023 Byte av fjärrvärmecentral

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal Ändamål

2024 Målning av husgrund
2024-25 Byte/renovering av hiss
2024-25 Byte av centralt ventilationsaggregat
2025-26 Målning av garage
2027-28 Fönsterbyte

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Sparande, kr/kvm	365	329	268	280	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 561	3 651	3 742	3 546	3 631
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	227	232	214	238	250
Driftskostnad, kr/kvm	382	376	365	368	390
Årsavgifter, kr/kvm	811	773	757	757	743
Årsavg andel av totala intäkter, %	91%	91%	92%	96%	96%
Nettoomsättning	954 895	906 648	874 483	843 103	822 264
Årets resultat	9 815	165 641	-166 706	-60 079	-185 870
Soliditet, %	29	30	28	31	31

Sparande

Definition: Årets resultat+summan av avskrivningar+summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta+lokalyta).

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifter.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta) Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsytan för medlemmarna) Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostaden. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början		76 000	480 730
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			9 815
Vid årets slut		76 000	490 545

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 490 545, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	480 730
Årets resultat	9 815
Totalt	490 545
Disponeras för	
Reservering till fond för yttre underhåll	-70 000
Uttag ur fond för yttre underhåll för genomfört planerat underhåll	70 000
Balanseras i ny räkning	490 545
Summa	490 545

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	954 895	906 646
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		954 895	906 646
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-749 573	-508 028
Övriga externa kostnader	4	-19 804	-20 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 453	-159 087
Summa rörelsekostnader		-908 830	-687 589
Rörelseresultat		46 065	219 057
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 275	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 525	-53 730
Summa finansiella poster		-36 250	-53 416
Årets resultat		9 815	165 641

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 680 757	4 803 008
Inventarier, verktyg och installationer	6	206 122	164 582
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 886 879</u>	<u>4 967 590</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	129 704	121 433
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>129 704</u>	<u>121 433</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 016 583</u>	<u>5 089 023</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 649	14 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	4 240
Summa kortfristiga fordringar		<u>26 649</u>	<u>18 418</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		962 461	698 340
Summa kassa och bank		<u>962 461</u>	<u>698 340</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>989 110</u>	<u>716 758</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 005 693</u>	<u>5 805 781</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 180 290	1 180 290
Fond för yttre underhåll		76 000	76 000
Summa bundet eget kapital		1 256 290	1 256 290
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		480 730	315 089
Årets resultat		9 815	165 641
Summa fritt eget kapital		490 545	480 730
Summa eget kapital		1 746 835	1 737 020
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder		3 795 525	3 892 393
Summa långfristiga skulder		3 795 525	3 892 393
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		266 643	70 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	196 690	106 054
Summa kortfristiga skulder		463 333	176 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 005 693	5 805 781

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	9 815	165 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	139 453	159 087
	<u>149 268</u>	<u>324 728</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	149 268	324 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 231	-3 066
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	286 965	27 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 002	348 789
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 741	-159 031
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 271	7 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-67 012	-151 696
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-96 868	-96 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 868	-96 868
Årets kassaflöde	264 122	100 225
Likvida medel vid årets början	698 339	598 114
Likvida medel vid årets slut	962 461	698 339

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,67%
-Markanläggningar	10%
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%
-Inventarier, verktyg och installationer	5%-10%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Månadsavgifter lägenheter	864 840	823 668
Hysesintäkter bilplatser	58 560	44 000
Hysesintäkter	6 750	17 900
Fakturerade elavgifter	24 745	21 080
	954 895	906 648

Not 3 Drift och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Renhållning, sophämtning	24 161	25 580
Snöröjning	27 376	25 000
Fjärrvärme	105 740	101 556
Serviceavtal hiss	23 482	21 360
Serviceavtal ventilation	6 815	6 391
Serviceavtal underhållsplan	4 584	4 162
Försäkringspremie fastighet	25 298	24 193
EI	87 705	99 097
Förbrukningsinventarier	598	2 746
Vatten och avlopp	73 672	67 550
Släp	2 896	2 106
Kabel-tv avgift		6 362
Gemensamma arrangemang	3 265	7 924
Övriga driftskostnader	10 847	11 409
Fastighetsavgift	20 657	19 747
Löpande underhåll, reparationer	63 806	47 482

Underhåll gård och trädgård	28 613	9 243
Periodiskt underhåll, planerat	240 058	26 120
	749 573	508 028

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	800	
Redovisningskostnader	13 750	13 750
Bankkostnader	4 202	4 738
IT-tjänster	1 052	1 986
	19 804	20 474

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 776 508	10 776 508
	10 776 508	10 776 508
Akkumulerade ned- och avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 973 500	-5 851 249
-Årets avskrivning enligt plan	-122 251	-122 251
	-6 095 751	-5 973 500
Redovisat värde vid årets slut	4 680 757	4 803 008
Taxeringsvärden byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden mark	4 936 000	4 936 000
	15 336 000	15 336 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	588 648	423 617
-Nyanskaffningar	58 741	159 031
Vid årets slut	647 389	582 648
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-424 066	-381 230
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 201	-36 836
Vid årets slut	-441 267	-418 066
Redovisat värde vid årets slut	206 122	164 582

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	121 433	128 769
-Ränta på tillgångar	8 271	-7 336
Redovisat värde vid årets slut	129 704	121 433

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	692 989	1,11%	2024-03-30	1 360 401	35 568
Stadshypotek	688 639	1,25%	2025-03-01	1 434 432	36 544
Stadshypotek	672 756	4,58%	2025-10-30	712 692	18 756
Stadshypotek	726 781	1,06%	2025-10-30	288 000	6 000
				3 795 525	96 868

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Återbetalning hushållsel avseende 2023	46 240	
Förutbetalda månadsavgifter lägenheter, bilplatser, elavgifter	90 347	70 312
Upplupen fastighetsavgift för år 2022 och 2023	40 404	19 747
Övriga upplupna kostnader	19 699	15 995
	196 690	106 054

Underskrifter

Luleå 2024-04-09



Madeleine Ågren
Styrelseordförande



Annika Eriksson
Styrelseledamot



Mia Björnfot
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2024



Ninni Rönnqvist

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse för år 2023.

Undertecknad, som utsetts att granska bostadsrättsföreningen Vialens räkenskaper för år 2023, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse:

Räkenskaperna är väl förda och då behållningen överensstämmer med de i räkenskaperna upptagna beloppen, föreslås att styrelsen och kassören beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattat.

Luleå den 12 april 2024



Ninni Rönnqvist