

Årsredovisning för

BRF Vialen

716415-8227

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vialen, 716415-8227, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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
Vialen 2	1991-12-23	1988

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta
13	Bostadsrättslägenheter	1066 m2
Totalt 13 objekt		1066 m2

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 och revisorssuppleant Rebecca Isberg.

Valberedning har varit Inger Andersson Elenius och Johan Karlsson Rönnberg.

Styrelsesuppleanter Margareta Pohjanen och Thomas Persson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-21. På stämman var 10 lägenheter representerade.

Inga lägenheter har bytt ägare under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har per 2024-01-01 höjts med 13%. Avgiftsnivån för år 2024 uppgick till 917 kr/m². Från 2025-01-01 har årsavgiften höjts med 3%.

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 2024 har ombyggnad av hiss påbörjats till en planerad underhållskostnad av 146 025 kr.
Målning av tak i lägenhet efter vattenskada i badrum till en löpande underhållskostnad av 18 400 kr.
Husgrund har målats om till en planerad underhållskostnad av 19 750 kr.
Rördragningar har gjorts om i badrum i samband med renovering av badrum för att anpassa rördragningarna till gällande byggregler till en löpande underhållskostnad av 43 625 kr.
OVK-genomgång och besiktning har genomförts till en löpande underhållskostnad av 27 703 kr.
Övriga löpande underhållskostnader för filter och reparation ventilation uppgår till 17 376 kr.
Reparation av läckande rör i garage har genomförts till en löpande reparationskostnad av 12 301 kr.

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
2024 Ombyggnad av hiss har påbörjats

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal Ändamål

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

Flerårsöversikt nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Sparande, kr/kvm	382	365	329	268	237
Skuldsättning, kr/kvm	3 470	3 561	3 651	3 742	3 631
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	238	227	232	214	250
Driftskostnad, kr/kvm	527	473	452	483	473
Årsavgifter, kr/kvm	917	811	773	757	743
Årsavg andel av totala intäkter, %	89%	91%	91%	92%	96%
Nettoomsättning	1 083 164	954 895	906 648	874 483	822 264
Årets resultat	101 863	9 815	165 641	-166 706	-185 870
Soliditet, %	32	29	30	28	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.

Driftskostnad:

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>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 180 290	76 000	490 545
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets resultat			101 863
Vid årets slut	1 180 290	76 000	592 408

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 592 408, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	490 545
Årets resultat	101 863
Totalt	592 408
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	592 408
Summa	592 408

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 083 164	954 895
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 083 164	954 895
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-727 793	-745 333
Övriga externa kostnader	4	-25 959	-24 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 453	-139 453
Summa rörelsekostnader		-893 205	-908 830
Rörelseresultat		189 959	46 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 357	12 275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 453	-48 525
Summa finansiella poster		-88 096	-36 250
Årets resultat		101 863	9 815

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 558 506	4 680 757
Inventarier, verktyg och installationer	6	188 920	206 122
Summa materiella anläggningstillgångar		4 747 426	4 886 879
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	154 042	129 704
Summa finansiella anläggningstillgångar		154 042	129 704
Summa anläggningstillgångar		4 901 468	5 016 583
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		29 698	26 649
Summa kortfristiga fordringar		29 698	26 649
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		807 100	962 461
Summa kassa och bank		807 100	962 461
Summa omsättningstillgångar		836 798	989 110
SUMMA TILLGÅNGAR		5 738 266	6 005 693

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		490 545	480 730
Årets resultat		101 863	9 815
Summa fritt eget kapital		592 408	490 545
Summa eget kapital		1 848 698	1 746 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	8	3 698 657	3 795 525
Summa långfristiga skulder		3 698 657	3 795 525
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		47 492	266 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	143 419	196 690
Summa kortfristiga skulder		190 911	463 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 738 266	6 005 693

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	101 863	9 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	139 453	139 453
	<u>241 316</u>	<u>149 268</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 316	149 268
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 049	-8 231
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-272 422	286 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 155	428 002
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-58 741
Förvärv av finansiella tillgångar	-24 338	-8 271
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 338	-67 012
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-96 868	-96 868
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-96 868	-96 868
Årets kassaflöde	-155 361	264 122
Likvida medel vid årets början	962 461	698 340
Likvida medel vid årets slut	807 100	962 462

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:

Anläggningstillgångar	År
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Månadsavgifter lägenheter	977 147	864 840
Hysesintäkter bilplatser	72 700	58 560
Hysesintäkter	6 700	6 750
Fakturerade elavgifter	26 617	24 745
	1 083 164	954 895

Not 3 Drift och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Renhållning, sophämtning	20 365	24 161
Snöröjning	13 438	27 376
Fjärrvärme	109 374	105 740
Serviceavtal hiss	24 940	23 482
Serviceavtal ventilation	7 146	6 815
Serviceavtal underhållsplan	4 765	4 584
Försäkringspremie fastighet	27 829	25 298
El	86 404	87 705
Förbrukningsinventarier	4 933	598
Vatten och avlopp	84 115	73 672
Släp	2 761	2 896
Gemensamma arrangemang	5 290	3 265
Övriga driftskostnader	5 326	6 607
Fastighetsavgift	21 190	20 657
Löpande underhåll, reparationer	140 235	63 806
Underhåll gård och trädgård	3 907	28 613

Periodiskt underhåll, planerat	165 775	240 058
	727 793	745 333

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	4 240	5 040
Redovisningskostnader	16 250	13 750
Bankkostnader	4 320	4 202
IT-tjänster	1 148	1 052
	25 958	24 044

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 095 751	-5 973 500
-Årets avskrivning enligt plan	-122 251	-122 251
	-6 218 002	-6 095 751
Redovisat värde vid årets slut	4 558 506	4 680 757
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	647 390	588 648
-Nyanskaffningar		58 741
Vid årets slut	647 390	647 389
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-441 268	-424 066
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 201	-17 202
Vid årets slut	-458 469	-441 268
Redovisat värde vid årets slut	188 921	206 121

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	129 704	121 433
-Ränta på tillgångar	8 337	8 271
-Inköp tillgångar	16 000	
Redovisat värde vid årets slut	154 041	129 704

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Villkorsändringsdag</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	872 202	3,77%	2026-03-30	1 324 833	35 568
Stadshypotek	688 639	1,25%	2025-03-01	1 397 888	36 544
Stadshypotek	846 971	4,58%	2025-10-30	693 936	18 756
Stadshypotek	846 974	4,58%	2025-10-30	282 000	6 000
				3 698 657	96 868

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Återbetalning hushållsel	7 257	46 240
Förutbetalda månadsavgifter lägenheter, bilplatser, elavgifter	69 553	90 347
Upplupen fastighetsavgift	41 847	40 404
Övriga upplupna kostnader	24 762	19 699
	143 419	196 690

Underskrifter

Luleå 2025-03-31

Madeleine Ågren
Styrelseordförande

Annika Eriksson
Styrelseledamot

Mia Björfot
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2025

Ninni Rönnqvist

Kommentar:

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