

Årsredovisning för

# Brf Valsaren

769629-5984

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valsaren, 769629-5984 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningen bildades och registrerades 2015.

Föreningen förvärvade under 2016 fastigheten Örebro Örsjön\*1.

Samtliga 7 bostäder är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har inga överlåtelser ägt rum. Vid årets utgång hade föreningen 13 medlemmar, vid årets början var antal medlemmar 13 stycken.

### Styrelsesammansättning

#### Ordförande:

Lars Morin

#### Ordinarie ledamöter

Simon Garvill

Robert Larsson

#### Suppleanter

Albin Wettéus

Jonas Holmér

#### Revisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa revision och ekonomikonsult AB.

### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

### Förvaltning

Föreningen har anlitat FF Fastighetservice AB att sköta både den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsförvaltningen på aktuell adress..

### Sammanträden

Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden inklusive årsmöte som hölls den 22 maj 2023.

### Allmänt om verksamheten

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Orsjön 1

Adress: Valsaregatan 3

Byggår: 2016

Taxeringsvärde: 17 437 000 varav byggnadsvärde 11 396 000 kronor

Total boyta: 791 kvm

Fastighetens areal: 1673 kvm mark av äganderätt

### Övrigt

Föreningen har under 2023 installerat solceller på fastighetens tak. Under ett extramöte 2022 togs ett gemensamt beslut att finansiera detta projekt via ytterligare ett lån på fastigheten och avbetala detta lån genom en hyreshöjning för samtliga medlemmar. Medlemmarna i sin tur erhöll då separat egna anläggningar till respektive lägenhet.

Vi har även tittat på möjligheter till att installera laddstolpar i föreningens regi. Detta har vi dock av ekonomiska skäl valt att avvakta med att gå vidare med tillsvidare.

Ett identifierat kommande projekt under 2024 blir att installera snörasskydd i anslutning till solpanelerna.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	395 157	357 672	350 700	347 172
Resultat efter finansiella poster	-301 498	-156 671	-155 695	-190 711
Soliditet, %	58	60	61	61
Årsavg. andel i % av total rörelsintäkt	100	100		
Balansomslutning	26 928 012	26 579 089	26 379 374	26 621 990

### Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup>

Årsavgift upplåten med bostadsrätt	500	452	443	439
Skuldsättning	13 980	12 690	12 791	12 893
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt	13 980	12 690		
Räntekänslighet	28	28		
Sparande	25	140		
Energikostnad	36			
Elkostnad per kvm		13	10	9
Vattenkostnad per kvm		30	32	29

### Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på framförallt ökningen av räntorna samt att avskrivningarna har ökat i och med installationen av solcellerna. Föreningen kommer under 2024 att höja sina avgifter och även se över sina kostnader för att sänka dem så mycket som möjligt.

### Förändring eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 665 000	38 304	-1 516 658	-156 671
Resultat disp enligt stämmobeslut			-156 671	156 671
Fonddisp enl årsstämmobeslut		12 768	-12 767	
Årets resultat				-301 498
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>17 665 000</b>	<b>51 072</b>	<b>-1 686 096</b>	<b>-301 498</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 686 096
Årets resultat	-301 499
Totalt	<u>-1 987 595</u>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	12 768
ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde	
i ny räkning överföres	<u>-2 000 363</u>
	-1 987 595

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	395 157	357 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>395 157</b>	<b>357 672</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-58 535	-72 801
Övriga externa kostnader		-82 925	-64 009
Avskrivningar		-321 312	-267 647
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-462 772</b>	<b>-404 457</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-67 615</b>	<b>-46 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande kostnader		-233 883	-109 886
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 883</b>	<b>-109 886</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-301 498</b>	<b>-156 671</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-301 498</b>	<b>-156 671</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	25 545 064	25 812 706
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 019 747	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	378 000
Summa materiella anläggningstillgångar		26 564 811	26 190 706
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 564 811	26 190 706
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		31 245	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 025	64 179
		49 270	64 179
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		313 931	324 204
Summa kassa och bank		313 931	324 204
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		363 201	388 383
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		26 928 012	26 579 089

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 665 000	17 665 000
Fond för yttre underhåll		51 072	38 304
Summa bundet eget kapital		17 716 072	17 703 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 686 096	-1 516 658
Årets resultat		-301 498	-156 671
Summa fritt eget kapital		-1 987 594	-1 673 329
<b>Summa eget kapital</b>		15 728 478	16 029 975
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	4 000 000	5 958 055
Summa långfristiga skulder		4 000 000	5 958 055
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	7 058 055	4 080 000
Leverantörsskulder		43 836	449 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 643	61 717
Summa kortfristiga skulder		7 199 534	4 591 059
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		26 928 012	26 579 089

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-301 498	-156 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		321 312	267 647
		<u>19 814</u>	<u>110 976</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>19 814</b>	<b>110 976</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		14 909	-46 038
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-369 579	436 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-334 856</b>	<b>501 323</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-695 417	-378 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-695 417</b>	<b>-378 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 100 000	
Amortering av lån		-80 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 020 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-10 273</b>	<b>43 323</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>324 204</b>	<b>280 881</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>313 931</b>	<b>324 204</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	321 312	267 647
	<u>321 312</u>	<u>267 647</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde. Avgifterna periodiseras så att de intäktsförs i den period de tillhör.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaderna:

---

Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	20 år

#### *Inkomstskatt*

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer, beskattas den med statlig inkomstskatt om 21,4%.

#### *Personal*

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Skuldsättning per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total totalyta i kvadratmeter
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Räntekänslighet	Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.
Sparande per kvm	Hur mycket föreningen sparar per kvm exkl avskivningar och planerat underhåll.
Årsavgifternas andel i % av total rörelseintäkt	Hur stor andel som är årsavgift i förhållande till totala intäkter
Energikostnad per kvm	Summa av el och vattenkostnader i förhållande till totala bostadsarean i kvm
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Vattenkostnad per kvm	Summan av vattenkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

## Not 3 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	395 161	357 686
Öresutjämning	-4	-14
<b>Summa</b>	<b>395 157</b>	<b>357 672</b>

I årsavgiften ingår vatten och renhållning.

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	-	4 294
Reparation & underhåll	-	6 838
El	6 089	9 890
Vatten	22 372	23 953
Renhållning	13 809	10 563
Snöröjning	-	2 438
Försäkringspremier	16 265	14 825
<b>Summa</b>	<b>58 535</b>	<b>72 801</b>

## Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Data	24 695	17 836
Revisionsarvode	12 250	12 000
Förvaltningsarvode	25 146	20 774
Övr. förvaltningskostnader	-	3 063
Konsultarvode	-	8 625
Bankkostnader	20 834	1 712
<b>Summa</b>	<b>82 925</b>	<b>64 010</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 418 588	27 418 588
Vid årets slut	27 418 588	27 418 588
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 605 882	-1 338 235
-Årets avskrivning	-267 642	-267 642
Vid årets slut	-1 873 524	-1 605 882
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>25 545 064</b>	<b>25 812 706</b>

Redovisat värde byggnader	17 806 391	18 074 033
Redovisat värde mark	7 738 673	7 738 673
Redovisat värde vid årets slut	25 545 064	25 812 706

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	1 073 417	-
	1 073 417	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-53 670	-
	-53 670	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 019 747</b>	<b>-</b>

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	378 000	
Investeringar	695 417	378 000
Omklassificeringar	-1 073 417	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>378 000</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 426665	2023-04-30	1,15%	-	4 000 000
Stadshypotek 426666	2025-04-30	1,19%	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek 482707	2024-04-30	0,78%	1 958 055	2 038 055
Stadshypotek 596161	2024-01-17	4,90%	400 000	-
Stadshypotek 616354	2024-02-01	4,90%	4 000 000	-
Stadshypotek 619861	2024-02-23	4,90%	700 000	-
			<b>11 058 055</b>	<b>10 038 055</b>
Nästa års amortering uppgår till			80 000	80 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			6 978 055	4 000 000
			<b>7 058 055</b>	<b>4 080 000</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			320 000	320 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			10 658 055	9 638 055

## Not 10 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	11 099 000	10 268 000
	<b>11 099 000</b>	<b>10 268 000</b>

## Underskrifter

Örebro, datum enligt digital signering

Lars Morin  
Styrelseordförande

Simon Garvill  
Styrelseledamot

Robert Larsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Skedevi Torpa revision och ekonomikonsult AB  
Av föreningen utsedd revisor