

Årsredovisning

Brf Vale

716420-4609

Styrelsen för Brf Vale får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Brf Vale 9 Bildades 1989 och fastigheten Vale 11 förvärvades 2007, den består av 13 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1072 m2. Därutöver finns 16 st parkeringsplatser till uthyrning.

Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Antal	Antal rum	Area
1 st	4:a	97 m2
1 st	4:a	94 m2
1 st	4:a	92 m2
1 st	4:a	93 m2
1 st	4:a	92 m2
2 st	3:or	82 m2
2 st	3:or	83 m2
1 st	3:a	87 m2
1 st	3:a	84 m2
2 st	2:or	52 m2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har uppmärksammat att räntor och avgifter ökat under året och arbetar för att fortsatt hålla avgifter oförändrade men utesluter inte att en viss höjning kan komma att genomföras under 2023 beroende på den allmänna utvecklingen. Räntan på föreningens lån har under året ökat markant då föreningens lån är rörligt och påverkas av riksbankens räntehöjningar. Framtida kostnadsökningar beroende på höjda försäkringsavgifter, räntor, kommunala taxor och skatter är faktorer som kan komma att påverka resultatet under de kommande åren. Föreningens likviditet är god.

Renovering och rengöring av fläktsystem i samtliga lgh utfördes av Danderydssotaren under året. Renovering av entrér på hus B och M samt räcke på källartrappa hus E/F, åtgärdande av el i källare på hus nr 12 pga tidigare felaktig installation. Altan utanför lgh D uppfördes av lgh-innehavaren efter kontakt med byggnadsnämnd. Beskrining av föreningens fruktträd utfördes under våren.

Vårens städhög genomfördes 23-24/4 denna gång utan pandemirestriktioner

Parkering och grönytor städades.

Höstens städhög genomfördes 15-16/10, sedvanlig städning och trädgårdsarbete utfördes av medlemmarna och förtäring erbjöds som vanligt till alla.

Snöröjning och viss mindre trädgårdsskötsel har utförts på entreprenad.

Medlemsinformation

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande

Lars Sjöo

Ledamöter

Jessica Sandberg

Jörgen Lövgren

Lisa Hultgren

Suppleant

Bengt Mohlén

Elin Stolz

REVISORER OCH VALBEREDNING

Revisor har varit Carin Forslund vid Carin Forslund AB.

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Ingall Sjöo och Eva Sandqvist-Lundin att utgöra valberedning.

Till rådgivande trädgårdsgrupp valdes:

Fritiof Granström, Linnea Gullholmer och Gustaf Nihlén

Till festkommitté utsågs:

Jessica Sandberg, Lisa Hultgren och Elin Stoltz

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/5.

Årsredovisningen och revisionsberättelsen godkändes och styrelsen beviljades ansvarsfrihet.

Årsmötet avslutades med förtäring och dryck.

FÖRVALTNING

Den tekniska fastighetsförvaltningen har skötts av föreningens styrelse. Den ekonomiska och administrativa förvaltningen, bestående av bokföring, betalning och kontering av fakturor samt upprättande av Årsbokslut har på styrelsens uppdrag skötts av Eva Fandén hos Carin Forslund AB

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

5 protokollförda styrelsemöten och 1 föreningsmöte har hållits under året. Ingen ersättning har utgått.

Under 2022 har inga lägenheter bytt ägare.

FASTIGHETSUNDERHÅLL

Renovering av ventilationssystem, beskärning äppelträd

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL

Styrelsen arbetar efter en långsiktig underhållsplan. Planens syfte är att underlätta planeringen av hur och när underhållet skall ske, samt verka som underlag för förslag till finansiering.
Underhållsplan och kommentarer framgår av bilaga.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Den löpande tillsynen av fastigheten, samt övrig tillsyn har utförts av styrelsen

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg-Hansa
Föreningen har för medlemmars räkning tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring i Trygg-Hansa

TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde är fastställt till 40 286 000 kr och årets fastighetsavgift är 93 297 kr.

KOMMENTARER TILL BALANS- OCH RESULTATRÄKNING

Föreningens ekonomi är god.

Årets resultat visar på ett underskott uppgående till 240 tkr efter avskrivningar. Avskrivningarna påverkar enbart resultatet och inte likviditeten vilket innebär att föreningens kassa är stabil.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning.

KOMMENTARER TILL 2023 ÅRS BUDGET

Inkomster och utgifter i 2023 års budget har beräknats efter kända förhållanden vid årsskiftet 2022/2023.

I övrigt hänvisas till noter för resultat- och balansräkning.

BUDGET 2023 - 2028

Styrelsen tillämpar en rullande femårsbudget i sitt arbete. Avgörande för om avgifterna kommer att behöva justeras utöver vad som kan vara motiverat av kostnadsförändringar är främst utvecklingen av räntan och kommunala taxor. Styrelsen kommer noga bevaka kostnadsutveckling och utesluter inte att avgifter kommer att behöva justeras uppåt under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	763	765	749	749
Resultat efter finansiella poster	-240	7	-321	-100
Soliditet %	66	66	65	66
Lån / kvm	6 530	6 530	6 530	6 530
Årsavgift / m2	659	659	659	659
Skuldkvot/Räntekänslighet	9,17	9,16	9,27	9,34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 134 244	486 678	-653 083	6 837
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			6 837	-6 837
Avsättning underhållsfond		39 305	-39 305	
Årets resultat				-240 366
Belopp vid årets utgång	14 134 244	525 983	-685 551	-240 366

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-685 551
Årets resultat	-240 366
<i>Summa</i>	<i>-925 917</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	120 858
Balanseras i ny räkning	-1 046 775
<i>Summa</i>	<i>-925 917</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	762 996	764 563
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		762 996	764 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-418 208	-201 135
Övriga externa kostnader	3	-94 522	-95 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-323 865	-323 865
Summa rörelsekostnader		-836 595	-620 851
Rörelseresultat		-73 599	143 712
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 767	-136 875
Summa finansiella poster		-166 767	-136 875
Resultat efter finansiella poster		-240 366	6 837
Resultat före skatt		-240 366	6 837
Årets resultat		-240 366	6 837

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 324 854	19 648 719
Summa materiella anläggningstillgångar		19 324 854	19 648 719
Summa anläggningstillgångar		19 324 854	19 648 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		140 114	141 019
Övriga fordringar		5 546	15 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 063	12 355
Summa kortfristiga fordringar		158 723	168 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 569 005	1 467 650
Summa kassa och bank		1 569 005	1 467 650
Summa omsättningstillgångar		1 727 728	1 636 549
SUMMA TILLGÅNGAR		21 052 582	21 285 268

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 134 244	14 134 244
Fond för yttre underhåll	525 983	486 678
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>14 660 227</i>	<i>14 620 922</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-685 551	-653 083
Årets resultat	-240 366	6 837
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-925 917</i>	<i>-646 246</i>
Summa eget kapital	13 734 310	13 974 676
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder	7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	93 297	89 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 975	220 975
Summa kortfristiga skulder	318 272	310 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 052 582	21 285 268

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-73 599	143 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	323 865	323 865
Erlagd ränta	-166 767	-136 875
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>83 499</i>	<i>330 702</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	10 176	-6 306
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	7 680	-52 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 355	271 841
Årets kassaflöde	101 355	271 841
Likvida medel vid årets början	1 467 650	1 195 809
Likvida medel vid årets slut	1 569 005	1 467 650

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	125

Förbättringar skrivs av mellan 10-30 år.

Not 2	Intäkter	2022	2021
	Årsavgifter	-706 296	-706 296
	Parkeringsavgifter	-56 700	-58 267
	Summa	-762 996	-764 563

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	El	–	2 000
	Vatten	–	-10 000
	Sophämtning	38 490	-4 992
	Snöröjning	6 500	27 201
	Reparationer	56 278	–
	Kabel-TV	47 464	49 762
	Fastighetsskatt	91 457	86 602
	Försäkringspremier	65 984	62 571
	Redovisningstjänster	31 252	31 252
	Övriga förvaltningskostnader	8 688	20 142
	Revisionsarvoden	4 000	4 000
	Trädgård	69 679	15 192
	Anticimex	14 365	13 256
	Sotning	78 573	–
	Summa	512 730	296 986

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 884 736	22 884 736
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	0
	Utgående anskaffningsvärden	22 884 736	22 884 736
	Ingående avskrivningar	-3 236 017	-2 912 152
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-323 865	-323 865
	Utgående avskrivningar	-3 559 882	-3 236 017
	Redovisat värde	19 324 854	19 648 719

Not 5	Skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Räntesats i %	Per 221231	Per 211231
	Stadshypotek 3 mån rörligt	3,34%	7 000 000	7 000 000

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Djuphagen den 17 april 2023

UNDERSKRIFTER



Lars Sjöo

Lisa Hultgren



Jörgen Lövgren



Jessica Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Carin Forslund
Revisor

Löpande Budget upprättad 2023

Brf Vale 9

Kapitalkostnader	2022	Utfall	2023 4,15%	2024 4,00%	2025 3,50%	2026 3,00%	2027 3,00%
Räntor	145 000 kr	166 767 kr	290 500 kr	280 000 kr	245 000 kr	210 000 kr	210 000 kr
Avskrivningar	325 000 kr	325 865 kr	326 000 kr	326 000 kr	326 000 kr	326 000 kr	326 000 kr
Summa kapitalkostnader	470 000 kr	492 632 kr	616 500 kr	606 000 kr	571 000 kr	536 000 kr	536 000 kr
Fastighetsförvaltning							
Ekonomisk/administrativ förv.	37 000 kr	43 940 kr	44 000 kr	45 000 kr	45 000 kr	47 000 kr	47 000 kr
Vattenförbrukning	20 000 kr	0 kr	20 000 kr	22 000 kr	23 000 kr	23 000 kr	24 000 kr
Snöröjning	25 000 kr	6 500 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr
Elförbrukning	5 000 kr	0 kr	5 000 kr	6 000 kr	6 500 kr	7 000 kr	7 000 kr
Renhållning inkl container	32 000 kr	38 490 kr	42 000 kr	42 000 kr	42 000 kr	44 000 kr	44 000 kr
Försäkringar	78 000 kr	65 984 kr	67 000 kr	82 000 kr	85 000 kr	85 000 kr	85 000 kr
Fastighetsskötsel /reparationer	100 000 kr	134 851 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr
Trädgård	16 000 kr	69 679 kr	25 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr	20 000 kr
Kabel-TV	52 000 kr	47 464 kr	50 000 kr	52 000 kr	52 000 kr	53 000 kr	53 000 kr
Rep. Köpta Tjänster	15 000 kr	14 365 kr	20 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr
Övrigt	10 000 kr	0 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr
Summa fastighetsförvaltning	390 000 kr	421 273 kr	323 000 kr	344 000 kr	348 500 kr	354 000 kr	355 000 kr
Fastighetsskatt Bostäder	87 000 kr	91 457 kr	92 000 kr	87000	90000	90000	90000
Kostnader totalt	477 000 kr	512 730 kr	415 000 kr	431 000 kr	438 500 kr	444 000 kr	445 000 kr
Beräkning av föreningens årliga intäkter							
Hyror P-platser	51 000 kr	56 700 kr	51 000 kr	51 000 kr	51 000 kr	51 000 kr	51 000 kr
Månadsavgifter	707 000 kr	706 296 kr	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr	707 000 kr
Ränteintäkt		0 kr	15 000 kr	13 000 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 000 kr
Intäkter totalt	758 000 kr	762 996 kr	773 000 kr	771 000 kr	768 000 kr	768 000 kr	768 000 kr
Rörelseresultat*	136 000 kr	83 499 kr	67 500 kr	60 000 kr	84 500 kr	114 000 kr	113 000 kr
* = exl. Avskrivningar							
Inkl avskrivningar	-189 000 kr	-242 366 kr	-258 500 kr	-266 000 kr	-241 500 kr	-212 000 kr	-213 000 kr