

Årsredovisning för

Brf Vallatorp

716418-7200

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och tomtmark åt medlemmarna för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1984-12-20. Föreningens nuvarande reviderade stadgar fastställdes av Bolagsverket 2017-07-19.

Föreningens adress är Vallatorpsvägen 1-13 i Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 44 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, tvättstuga och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: mekanisk med värmeåtervinning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Byggnadernas totalyta är 3 593 kvadratmeter, varav 3 339 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 287 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	1 st
2 rum och kök	28 st
3 rum och kök	2 st
4 rum och kök	11 st
6 rum och kök	2 st

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) varför föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 15 maj 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Hans Holmberg	Ledamot, ordförande
Katarina Bäck	Ledamot, vice ordförande
Katrina Forsén	Ledamot
Lisa Rydén	Suppleant

Revisor

Jan Ekeman	Revisor
------------	---------

Valberedning

Delia Edfeldt Ljung	Sammanställande
Tore Eklund	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 54 (53) medlemmar.
Under året har 5 (6) överlåtelser skett.

Föreningen har en egen hemsida: www.brfvallatorp.se. Mail till styrelsen är styrelsen@brfvallatorp.se

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Norrorts Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fönsterrenovering på börjats hos ca 65 % av bostadsrätterna och fortsätter/slutföres under 2025.

Alla uteplatser har gått igenom och renoverats efter behov, detsamma gäller alla utanpåliggande trapphus.

Ett av de fristående förråden har renoverats och planer finns på att fortsätta med dessa under 2025/2026.

Radonmätning har utförts och de bostadsrätter som haft förhöjda värden har åtgärdats, men kommer att kontrolleras ytterligare under 2025 för att stämma av om de åtgärder som utförts har varit tillräckliga.

Månadsavgiften höjdes med 4 % för 2024 och kommer sedan att höjas med 5 % för 2025, detta för att i möjligaste mån matcha den ökande räntekostnaderna.

Totalt har lån uppgående till ca 6,7 mkr omsatts under 2024 med höjningar från ca 1 % till 4 %.

Underhållsplanen har uppdaterats under verksamhetsåret, detta för att säkerställa att vi bibehåller en god ekonomi samt en välskött fastighet.

Föreningen har genomfört 2 städdagar.

Alla lägenheter och lokaler är uthyrda och det finns inga vakanser och alla avgifter betalas löpande.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 60 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd.

Planerad åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder

	År
Takåtgärder	2022
Ny stolpbelysning samt viss armatur utbytt	2020
Ny underhållsplan	2018
Färdigställt byte av tap å alla bostadshus och förråd	2018
Övre tvättstugan har fått ny maskinpark	2016
Målning av fönster	2014

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	839	765	748	694
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 817	1 684	1 478	1 482
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 471	6 602	6 799	6 936
Lån/kvm totalyta (kr)	5 959	6 079	6 256	6 382
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	66	76	62	54
Räntekänslighet (%)	8	9	9	10
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	154	298	368	327
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	79	77,9	79,3	80,9
Genomsnittlig låneränta (%)	2,27	1,78	1,15	1,08
Soliditet (%)	54,5	55,2	53,8	53,2
Resultat (kr)	-1 206 361	532 717	416 669	573 198
Nettoomsättning (kr)	3 502 549	3 210 275	3 117 435	2 836 752

Upplysning vid förlust

Årets förlust har uppkommit dels med anledning av omfattande arbete avseende planerad fönsterrenovering redan 2022/2023 som utfördes under 2024, eftersom föreningen har god likviditet efter försäljning av gamla tvättstugan som gjordes om till bostad, dels med dom ökande räntekostnaderna .

Föreningen har fortfarande god likviditet och har tagit höjd för ökande räntekostnader även för 2025 i och med avgiftshöjningen med 5 %. Årets förlust påverkar föreningens ekonomi i negativ riktning på kort sikt, men enligt budget för 2025 så räknar vi med ett överskott då vi endast har kvar en mindre del av fönsterrenoveringen att slutföra.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	Hysesintäkt genom lokalyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems insatser	Uppskrivn. fond	Upplåtelser	Yttre rep. fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 069 000	27 151 263	600 000	321 334	-1 541 217	532 717
Dispos. av föregående års resultat				801 000	-268 283	-532 717
Årets resultat						-1 206 361
Belopp vid årets utgång	1 069 000	27 151 263	600 000	1 122 334	-1 809 500	-1 206 361

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-1 809 500
årets resultat	-1 206 361
	-3 015 861
disponeras så att	
lanspråkstagande av underhållsfond	-1 000 000
Avsättning till underhållsfond	232 000
I ny räkning överföres	-2 247 861
	-3 015 861

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 502 549	3 210 275
Övriga intäkter		5 692	33 954
Summa intäkter		3 508 241	3 244 229
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-3 481 965	-1 541 049
Övriga externa kostnader	3	-100 427	-123 478
Personalkostnader	4	-120 815	-124 057
Avskrivningar	5	-546 228	-546 228
Summa kostnader		-4 249 436	-2 334 812
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-741 195	909 417
Finansiella poster			
Ränteintäkter		24 374	16 521
Räntekostnader		-489 540	-393 221
Summa resultat från finansiella poster		-465 166	-376 700
ÅRETS RESULTAT		-1 206 361	532 717

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	47 780 207	48 326 435
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 780 207	48 326 435
Summa anläggningstillgångar		47 780 207	48 326 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		353 930	375 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	139 212	218 041
Summa kortfristiga fordringar		493 142	593 380
Kassa och bank			
Bank		1 090 153	2 073 280
Summa kassa och bank		1 090 153	2 073 280
Summa omsättningstillgångar		1 583 295	2 666 660
SUMMA TILLGÅNGAR		49 363 502	50 993 095

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Uppskrivningsfond		26 549 800	26 549 800
Upplåtelseavgifter		1 201 463	1 201 463
Fond för yttre underhåll		1 122 334	321 334
Summa bundet eget kapital		29 942 597	29 141 597
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 809 500	-1 541 217
Årets resultat		-1 206 361	532 717
Summa fritt eget kapital		-3 015 861	-1 008 500
Summa eget kapital		26 926 736	28 133 097
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	4 322 125	15 785 875
Summa långfristiga skulder		4 322 125	15 785 875
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	17 285 931	6 257 181
Leverantörsskulder		284 561	248 757
Skatteskulder		8 078	7 250
Övriga skulder	9	189 201	171 803
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	346 870	389 132
Summa kortfristiga skulder		18 114 641	7 074 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 363 502	50 993 095

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-741 194	909 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	546 228	546 228
Erhållen ränta	24 374	16 521
Betald ränta	-489 541	-393 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-660 133	1 078 945
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	100 238	-37 584
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 768	128 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-548 127	1 170 185
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse	-	600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	600 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-435 000	-435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-435 000	-435 000
Årets kassaflöde	-983 127	1 335 185
Likvida medel vid årets början	2 073 280	738 095
Likvida medel vid årets slut	1 090 153	2 073 280

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt nedan:

Byggnad	75 år
Tak	40 år
Tillkommande utgifter	10-30 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 1 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 643 503	2 451 289
Hysesintäkter lokaler	521 411	483 422
Hysesintäkter parkeringsplatser	208 636	198 629
Kabel TV och bredband	128 999	76 935
	3 502 549	3 210 275

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	31 403	56 959
Snöröjning / sandning	92 789	155 748
Underhåll enligt plan	1 218 031	-
Reparation och underhåll	1 357 394	544 729
Trädgårdsskötsel	125 289	103 367
El	84 232	148 987
Vatten	155 514	124 642
Sophämtning	105 694	108 582
Fastighetsförsäkring	80 157	73 631
Kabel-TV	137 972	132 477
Fastighetsskatt	92 690	90 927
Övriga kostnader fastighet	800	1 000
	3 481 965	1 541 049

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	15 991	15 991
Förvaltningsarvode	62 182	76 929
Konsultarvode	-	8 315
Telefon och IT	2 416	5 692
Medlemsavgifter	5 900	-
Administration	13 938	16 551
	100 427	123 478

Not 4 Personalkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala avgifter	20 815	24 057
	120 815	124 057

Not 5 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 922 356	28 922 356
	28 922 356	28 922 356

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-10 275 921	-9 729 693
Årets avskrivningar enligt plan	-546 228	-546 228

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 822 149	-10 275 921
--	--------------------	--------------------

Ingående anskaffningsvärde mark	29 680 000	29 680 000
---------------------------------	------------	------------

Utgående planenligt restvärde mark	29 680 000	29 680 000
---	-------------------	-------------------

Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	47 780 207	48 326 435
---	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	<i>45 614 000</i>	<i>45 614 000</i>
---------------------------------	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde mark</i>	<i>31 646 000</i>	<i>31 646 000</i>
----------------------------	-------------------	-------------------

77 260 000	77 260 000
-------------------	-------------------

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärden:	47 219	47 219
Vid årets slut	47 219	47 219

Ackumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar	-47 219	-47 219
------------------------	---------	---------

Vid årets slut	-47 219	-47 219
----------------	----------------	----------------

Redovisat värde vid årets slut		-
---------------------------------------	--	----------

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	35 578	34 615
Försäkring	-	80 157
Förvaltningsarvode	13 045	12 843
Nordea	77 554	78 476
Övriga interimsfordringar	13 035	11 950
	139 212	218 041

Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek	1,13 %	2026-09-16	4 462 125	4 602 125
Nordea Hypotek	4,22 %	2025-09-17	1 650 000	1 700 000
Nordea Hypotek	3,07 %	2025-03-19	4 814 681	4 884 681
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-03-19	9 043 750	9 168 750
Nordea Hypotek	3,05 %	2025-09-22	1 637 500	1 687 500
			21 608 056	22 043 056
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 285 931	-6 257 181
			4 322 125	15 785 875
<i>Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld</i>				
<i>Fastighetsinteckningar</i>			27 834 000	27 834 000

Not 9 Övriga skulder

Personalskatt	30 000	28 575
Sociala avgifter	20 815	22 365
Deponerade hyror	93 500	77 500
Fond för lägenhetsunderhåll	17 830	17 830
Momsavräkning	27 056	25 533
	189 201	171 803

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

EI	10 347	20 399
Upplupen ränta	37 869	44 220
Snöröjning	-	39 958
Övriga upplupna kostnader	2 846	1 769
Förinbetalda avgifter och hyror	295 807	282 786
	346 869	389 132

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har årsavgiften höjts med 5 % från 1 januari 2025, för att täcka framtida kostnader för underhåll och eventuella kommande reparationer, samt ökande räntekostnader.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Hans Holmberg
Ordförande

Katarina Bäck
Ledamot

Katrina Forsén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan Ekeman
Revisor