

Bostadsrättsföreningen Vallen i Växjö

Org.nr: 769614-1386

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallen i Växjö, 769614-1386, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ingvar Garnolf
Ledamot	Ellen Rönmark
Ledamot	Stefan Nilsson
Ledamot	Patrik Lyckman
Ledamot	Ulrika Nilsson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Växjö Vallen Södra 3 i Växjö kommun med därpå uppförda 6 byggnader i form av radhus med 18 lägenheter. Byggnadenerna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Sjövallavägen 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,29,31,33,35,37,39 och 41.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	18	-

Total tomtarea:	10 300	kvm
Total bostadsarea:	2 140	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 140	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	PeHå i Växjö AB
Avfallshantering	SSAM och Ragn-sells
Elavtal avseende volym	Bixia
Fjärrvärme	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 70 tkr (9 tkr) och planerat underhåll för 183 tkr

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan. Kontakter med teknisk förvaltare för underhållsplanering pågår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-27, Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

GBJ har under hösten installerat ventilationsgaller för luftspalterna i väggarna.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 33.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-10-01 då avgifterna höjdes med 1600 kr

Årsavgiften exkluderar kostnader för värme och vatten, vilket debiteras separat. Kostnader för varm- resp kallvatten regleras årligen mellan medlemmarna efter uppmätt förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 922	1 661	1 536	1 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 56	70	183	188
Soliditet, %	61	61	61	61
Sparande per kvm	252	226		
Årsavgift/kvm	893	771		
Energikostnad kr/kvm	143	133		
Räntekostnad kr/kvm	381	326		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	11 705	11 963		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	11 705	11 963		
Skuldkvot	12.5	14.6		
Räntekänslighet	13.1	15.5		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	96	94		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 090 000	599 305	464 245	70 290
Omföring av föreag års resultat			70 291	-70 290
Avsättning till underhållsfond		35 000	-35 000	
Årets resultat				-55 637
Vid årets slut	40 090 000	634 305	499 536	- 55 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	499 536
Årets resultat	- 55 637
Totalt	443 899

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	35 000
Anspråktagande av underhållsfond	- 182 500
Balanseras i ny räkning	591 399
Totalt	443 899

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyresintäkter

2

1 922 424

1 660 972

Övriga rörelseintäkter

3

77 558

89 263

Summa Rörelseintäkter

1 999 982

1 750 235

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader

4

-849 310

-585 881

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-412 800

-412 800

Summa Rörelsekostnader

-1 262 110

-998 681

RÖRELSERESULTAT

737 872

751 554

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

22 958

16 346

Räntekostnader och liknande resultatposter

-816 466

-697 610

Summa Finansiella poster

-793 508

-681 264

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-55 636

70 290

RESULTAT FÖRE SKATT

-55 636

70 290

ÅRETS RESULTAT

-55 636

70 290

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	65 330 955	65 743 755
Summa materiella anläggningstillgångar		65 330 955	65 743 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 330 955	65 743 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		340 756	361 618
Övriga fordringar		1	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 884	36 535
Summa kortfristiga fordringar		375 641	398 190
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 336 252	1 374 047
Summa kassa och bank		1 336 252	1 374 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 711 893	1 772 237
SUMMA TILLGÅNGAR		67 042 848	67 515 992

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 090 000	40 090 000
Underhållsfond		634 305	599 305
Summa bundet eget kapital		40 724 305	40 689 305
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		499 536	464 245
Årets resultat		-55 637	70 290
Summa fritt eget kapital		443 899	534 535
SUMMA EGET KAPITAL		41 168 204	41 223 840
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 468 625	21 838 625
Summa långfristiga skulder		12 468 625	21 838 625
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 468 625	21 838 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 579 500	3 787 000
Förskott från kunder		80	0
Leverantörsskulder		46 022	67 801
Övriga skulder		4 136	3 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		776 281	595 718
Summa kortfristiga skulder		13 406 019	4 453 527
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		13 406 019	4 453 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 042 848	67 515 992

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		737 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		412 800
Summa		1 150 672
Erhållen ränta		22 958
Erlagd ränta		-816 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		357 164
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		22 549
Ökning av rörelseskulder		159 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten		539 705
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskulder		-577 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-577 500
Årets kassaflöde		-37 796
Likvida medel vid årets början		1 374 048
Likvida medel vid årets slut		1 336 253

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	125

Not 2. Årsavgifter och hyresintäkter

	2024	2023
Årsavgifter	1 674 115	1 414 803
Värme & Vatten	237 809	237 601
Årsavgifter p-platser	10 500	8 569
Totalt årsavgifter och hyresintäkter	1 922 424	1 660 972

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Nyttjanderätter	6 344	6 399
P-Plats extern	16 544	12 032
Provisionsintäkter	36 057	38 520
Övriga intäkter	18 613	32 312
Totalt övriga rörelseintäkter	77 558	89 263

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Planerat underhåll	182 500	0
Elkostnader	23 485	32 861
Värme	211 574	176 748
Vatten och avlopp	70 275	75 643
Städning och renhållning	78 514	70 290
Snöröjning	13 939	39 166
Reparation och underhåll fastighet	69 616	8 967
Försäkring	30 387	28 808
Fastighetsskötsel	68 724	65 996
Utemiljö	17 216	6 996
Styrelsearvode	4 975	4 975
Revisionskostnader	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	54 888	52 800
Pant & överlåtelseavgift	4 541	3 676
Bankavgifter	3 694	3 716
Övriga kostnader	6 232	6 489
Totalt övriga externa kostnader	849 310	585 881

Föreningens kostnader för snöröjning, fastighetsskötsel och övriga kostnader utöver avtal, fördelas enligt avtalade fördelningstal och faktureras till Växjöbostäder. Årets fördelningsfaktura uppgick till 13 051 kr (13 425 kr). Till samfällighetsföreningen faktureras 500 kr per år som ersättning för skötsel av parkeringsytor.

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	51 739 736	51 739 736
Mark	17 694 014	17 694 014
Utgående anskaffningsvärden	69 433 750	69 433 750
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 689 995	- 3 277 195
Årets avskrivning på byggnader	- 412 800	- 412 800
Utgående avskrivningar	-4 102 795	-3 689 995
Utgående redovisat värde	65 330 955	65 743 755
<i>Varav</i>		
Byggnader	47 636 941	48 049 741
Mark	17 694 014	17 694 014

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån SBAB	2026-01-19	3,76 %	3 209 500	3 729 500
Lån SBAB	2030-08-15	1,27 %	9 396 625	9 414 125
Lån SBAB	2025-09-15	4,62 %	6 221 000	6 241 000
Lån SBAB	2025-09-15	4,62 %	6 221 000	6 241 000
Summa skulder till kreditinstitut			25 048 125	25 625 625
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 579 500	-3 787 000
			12 468 625	21 838 625

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 310 000	29 310 000
Summa:	29 310 000	29 310 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingvar Garnolf
Ordförande

Ellen Rönmark
Ledamot

Stefan Nilsson
Ledamot

Patrik Lyckman
Ledamot

Ulrika Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



Brf Vallen År 2024.pdf

(93109 byte)
SHA-512: 757a02c86236e47213fffc580135e745bd495
a48810fa83dcc1115566197fb747e270bf7583b064433b
7a75fadfedace5ac49df487b9cb9f89696c39b49eb69a

Underskrifter

2025-04-11 14:08:27 (CET)



Ellen Rönmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 13:33:08 (CET)



Ingvar Egon Garnolf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-14 14:36:15 (CET)



Patrik Lyckman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 14:18:10 (CET)



Stefan Anders Patrik Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-11 15:43:03 (CET)



Ulrika Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-22 15:24:37 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Vallen År 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c79fd4e746daa55582e6943d685e337a9327015341f93160dbecde9253b6a880ced63c0e627882ceafc80108b00f3d50e6cc3d1a8928602b71a8102411cb6d2b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.