

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp

769635-1241

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen i föreningen genom att via nyproduktion av 9 st huskroppar med 3 st radhus i varje upplåta boende i totalt 27 st radhus med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp bildades 2017-08-15. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter:

Laholm Allarp 2:508
Laholm Allarp 2:515
Laholm Allarp 2:516
Laholm Allarp 2:517
Laholm Allarp 2:518
Laholm Allarp 2:519
Laholm Allarp 2:520
Laholm Allarp 2:521
Laholm Allarp 2:522

Fastigheterna är belägna vid Valhallavägen 20A 36C. Totalt taxeringsvärde uppgår till 26 737 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 19 362 000 kronor.

Byggnader och lägenheter

Byggnationen består av 9 huskroppar innehållande totalt 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Varje lägenhet har en boarea om 106 kvm, totalt 2 862 kvm. Även omgivande mark ingår i upplåtelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via intresseföreningen Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Gemensamt bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Styrelse och sammanträden

Ordinarie stämma hölls 2023-05-13.

Styrelsen sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Johan Olofsson	Ordförande
Sasha Radosavljevic	Kassör
Rebecka Lindell	Sekreterare
Madeléne Küttner	Suppleant
Jenny Lörup	Suppleant

Till valberedning utsågs Jesper Svedlind och Marie-Louise Fjällman

Till revisor valdes:
Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lägenheter färdigställdes.
Avräkning efter byggnationen och överlämning till föreningen skedde 2023-03-30.

Vid ordinarie stämma beslutades att pelletskamin får installeras efter tillstånd av styrelsen samt om erforderligt bygglov finns.

Föreningen ansökte om, och erhöll, statligt elstöd om 564 kronor för perioden 2021-10-01 2022-09-30. Beloppet redovisas i resultaträkningen under Övriga rörelseintäkter.

Styrelsen beslutade att månadsavgiften fr.o.m. 2023-07-01 ska uppgå till 4 790 kr per lägenhet samt att den enskilda vattenförbrukningen kommer att debiteras retroaktivt.

Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtits.
En medlem har lämnat föreningen och en medlem har tillkommit.
Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 43 personer och vid årets slut till 43 personer.

Flerårsöversikt	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	3 522	3 044	111	4
Resultat efter finansiella poster	1 218	-255	33	-1 212
Soliditet (%)	68,6	39,0	20,2	2,5
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	410	153	39	410
Belåning kr/kvm boyta	9 958	22 712	19 846	16 492
Räntekänslighet (%)	24	149	0	0
Sparande kr/kvm	474	-89	0	0
Energikostnad kr/kvm	70	161	0	0
Årsvgifternas andel av totala intäkterna (%)	33	14	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens första hela räkenskapsår efter avslutad byggnation är 2023-2024. Presenterade nyckeltal är därför inte signifikativa för föreningens verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	43 650 000	-1 224 776	-255 259	42 169 965
Ökning av insatskapital	21 825 000			21 825 000
Reservering fond för Disposition av föregående års resultat:		-255 259	255 259	0
Årets resultat			1 218 170	1 218 170
Belopp vid årets utgång	65 475 000	-1 480 035	1 218 170	65 213 135

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 480 035
årets vinst	1 218 170
Totalt	-261 865

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	106 948 -368 813
Totalt	-261 865

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 522 128	3 043 575
Övriga rörelseintäkter		86 353	6 063
Summa rörelseintäkter		3 608 481	3 049 638
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-361 360	-2 042 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 069	0
Övriga rörelsekostnader		-830 428	-677
Summa rörelsekostnader		-1 404 857	-2 043 441
Rörelseresultat		2 203 624	1 006 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-985 584	-1 261 966
Summa finansiella poster		-985 454	-1 261 456
Resultat efter finansiella poster		1 218 170	-255 259
Årets resultat		1 218 170	-255 259

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	93 761 931	105 078 280
Summa materiella anläggningstillgångar		93 761 931	105 078 280
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		93 811 931	105 128 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 683	725 326
Övriga fordringar		46 864	55 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 584	1 231
Summa kortfristiga fordringar		72 131	781 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 228 585	2 333 139
Summa kassa och bank		1 228 585	2 333 139
Summa omsättningstillgångar		1 300 716	3 114 782
SUMMA TILLGÅNGAR		95 112 647	108 243 062

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 475 000	43 650 000
Summa bundet eget kapital		65 475 000	43 650 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 480 035	-1 224 776
Årets resultat		1 218 170	-255 259
Summa fritt eget kapital		-261 865	-1 480 035
Summa eget kapital		65 213 135	42 169 965
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 500 000	17 800 000
Skulder till koncernföretag		0	47 200 679
Summa långfristiga skulder		18 500 000	65 000 679
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 000 000	0
Leverantörsskulder		0	832 438
Skatteskulder		45 060	144 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 354 452	95 650
Summa kortfristiga skulder		11 399 512	1 072 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 112 647	108 243 062

Kassaflödesanalys

Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 218 170	-255 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	213 069	0
Betald skatt	-91 048	-10 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 340 191	-265 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	709 643	-718 310
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 352	-1 231
Förändring av leverantörsskulder	-832 438	813 078
Förändring av kortfristiga skulder	1 258 801	81 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 467 845	-90 047
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-39 484 960
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	11 103 280	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 103 280	-39 484 960
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	21 825 000	27 970 000
Amortering av lån	-36 500 679	8 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 675 679	36 170 000
Årets kassaflöde	-1 104 554	-3 405 007
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 333 139	5 738 146
Likvida medel vid årets slut	1 228 585	2 333 139

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till Fond för yttre underhåll ska ske enligt antagen underhållsplan. I avvaktan på att underhållsplan upprättas, sker reservering med 0,4 % av taxeringsvärdet

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Byggnationen färdigställdes under första kvartalet 2023. Avskrivning sker därför för räkenskapsårets sista tre månader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)

Anger procentuell ökning av årsvgiften som krävs för bibehållet resultat vid en räntehöjning om en procent.

Energikostnad/kvm

Sammanlagd kostnad för uppvärmning, el och vatten per kvm total yta.

Sparande

Årets resultat med avskrivningar och årets utförda planerade underhåll återlagda per kvm total yta.

Årsavgifternas andel av totala intäkterna (%)

Hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Månadsavgifter	1 174 457	436 525
Övriga fakturerade intäkter	2 347 669	2 607 050
Öresavrundning	2	0
Summa nettoomsättning	3 522 128	3 043 575

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	-168 558	-436 851
Vatten och avlopp	-31 770	-25 248
Postbefordran	-1 000	0
Fastighetsförsäkring	-60 448	0
Revisionsarvoden	-7 500	-7 500
Övriga förvaltningskostnader	-39 796	-11 303
Redovisningstjänster	-30 873	-25 811
Konsultarvoden	-14 125	-6 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	-2 465	0
Bankkostnader	-4 825	-330 781
Övriga externa tjänster	0	-1 100 000
Fastighetsskatt	0	-99 270
Summa övriga externa kostnader	-361 360	-2 042 764

Not 4 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	105 078 280	65 593 320
Inköp		39 484 960
Omklassificeringar	-11 103 280	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 975 000	105 078 280
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-213 069	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-213 069	0
Utgående redovisat värde	93 761 931	105 078 280
Taxeringsvärden byggnader	19 362 000	0
Taxeringsvärden mark	7 375 000	0
	26 737 000	0
Bokfört värde byggnader	85 014 455	96 330 804
Bokfört värde mark	8 747 476	8 747 476
Summa byggnader och mark	93 761 931	105 078 280

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Lån Kameo, 12 %, 2022-10-04	0	9 600 000
Lån Kameo 3600, 12 %, 2022-09-14	0	2 100 000
Lån Kameo 3602, 12 %, 2022-09-16	0	4 000 000
Lån Kameo 3602, 12 %, 2022-09-16	0	4 000 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	0	9 028 933
Långfristiga skulder FCD Förvaltning AB	0	37 999 263
Långfristiga skulder till Fredrik Dahlqvist Byggnads AB	0	172 483
Lån, Laholms Sparbank, 4,6 %, 2026-04-30	8 500 000	0
Lån, Laholms Sparbank, rörlig ränta, 2128-06-30	10 000 000	0
Summa långfristiga skulder	18 500 000	66 900 679

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 28 500 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-06-30	2022-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 500 000	17 800 000
Summa långfristiga skulder	18 500 000	17 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 000 000	0
Summa kortfristiga skulder	10 000 000	0

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	28 500 000	0
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	28 500 000	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Månadsavgifterna höjdes enligt tidigare beslut per 2023-07-01. Ny månadsavgift blev 4 790 kronor per lägenhet.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Olofsson
Ordförande

Sasha Radosavljevic

Rebecka Lindell

Revisorspåteckning

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

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp

Organisationsnummer 769635-1241

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker
att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valhall i Allarp för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende