

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallentuna Park

769638-7518

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallentuna Park får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallentuna Park, med säte i Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Till medlemmar upplåtes bostadsrätt till lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Vallentuna Åby 1:154 i Vallentuna kommun.

Föreningen är att betrakta som oäkta.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-28. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2022-01-24. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket 2022-01-29.

Föreningens fastighet består totalt av 55 bostadsrätter. Fastighetens lokalarea (LOA) är 1190 kvm. Samtliga bostadsrätter är upplåtna och tillträdde.

Under 2023 har det skett 41 stycken överlåtelser och hittills under 2024 har det skett 3 stycken överlåtelser.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 560	683	454
Resultat efter finansiella poster	217	-415	31
Soliditet %	73	32	29
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 311		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 641		
Sparande (kr) per kvadratmeter	820		
Räntekänslighet %	9,6		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	135		

Nettoomsättningen avviker med tidigare år alla lägenheter upplåtits under 2023 och föreningen haft fler medlemmar som betalat avgift till föreningen.

Då föreningen är ny och det är först under 2023 lägenheterna blivit upplåtna samt att föreningslån upptagits så redovisas endast nyckeltal enligt BFAR 2023:1 för 2023.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 705 644	17 994 500	31 188	-414 565	30 316 767
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-414 565	414 565	0
Inbetalningar från medlemmar	7 414 356	17 812 667			25 227 023
Årets resultat				217 181	217 181
Belopp vid årets utgång	20 120 000	35 807 167	-383 377	217 181	55 760 971

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-383 377
Årets resultat	217 181
Summa	-166 196

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-166 196
Summa	-166 196

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 560 432	682 956
Övriga rörelseintäkter		73 484	0
Summa rörelseintäkter		1 633 916	682 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-396 217	-454 623
Övriga externa kostnader	3	-261 258	-135 688
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-759 208	-507 000
Summa rörelsekostnader		-1 416 684	-1 097 311
Rörelseresultat		217 232	-414 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		271	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322	-210
Summa finansiella poster		-51	-210
Resultat efter finansiella poster		217 181	-414 565
Resultat före skatt		217 181	-414 565
Årets resultat		217 181	-414 565

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 446 424	50 600 690
Summa materiella anläggningstillgångar		75 446 424	50 600 690
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	50 000	43 333 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	43 333 200
Summa anläggningstillgångar		75 496 424	93 933 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 924	627 304
Övriga fordringar		648 914	275 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 558	15 097
Summa kortfristiga fordringar		767 396	917 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		134 359	138 477
Summa kassa och bank		134 359	138 477
Summa omsättningstillgångar		901 755	1 056 262
SUMMA TILLGÅNGAR		76 398 179	94 990 152

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	55 927 167	30 700 144
<i>Summa bundet eget kapital</i>	55 927 167	30 700 144
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-383 377	31 188
Årets resultat	217 181	-414 565
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-166 196	-383 377
Summa eget kapital	55 760 971	30 316 767
Långfristiga skulder	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	15 043 200	0
Övriga skulder	5 315 344	64 008 562
Summa långfristiga skulder	20 358 544	64 008 562
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	123 694	535 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 970	128 830
Summa kortfristiga skulder	278 664	664 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	76 398 179	94 990 152

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	217 232	-414 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	759 208	507 000
- Omklassificeringar	17 678 261	-14 463 429
Erhållen ränta	271	0
Erlagd ränta	-323	-210
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>18 654 649</i>	<i>-14 370 994</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	150 389	-346 925
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-44 036 179	7 396 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25 231 141	-7 321 275
Investeringsverksamheten		
Medlemsinsatser	25 227 023	7 475 894
Förvärv av aktier i dotterföretag	0	-210 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 227 023	7 265 894
Årets kassaflöde	-4 118	-55 381
Likvida medel vid årets början	138 477	193 858
Likvida medel vid årets slut	134 359	138 477

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Driftskostnader	2023	2022
	El	160 189	327 158
	Vatten och Avlopp	139 303	106 549
	Fastighetsskötsel	84 401	12 683
	Övriga Driftskostnader	12 324	8 233
		396 217	454 623

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Fastighetsförsäkring	53 103	47 875
	Ekonomisk förvaltning	195 350	32 671
	Konsultkostnader	0	50 313
	Övriga externa kostnader	12 805	4 829
		261 258	135 688

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	51 472 036	36 989 412
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	25 604 942	14 482 624
	Utgående anskaffningsvärden	77 076 978	51 472 036
	Ingående avskrivningar	-871 346	-364 346
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-759 208	-507 000
	Utgående avskrivningar	-1 630 554	-871 346
	Redovisat värde	75 446 424	50 600 690

Not 5	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 333 200	43 123 200
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	210 000
	Utgående anskaffningsvärden	43 333 200	43 333 200
	Ingående nedskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	-43 283 200	0
	Utgående nedskrivningar	-43 283 200	0
	Redovisat värde	50 000	43 333 200

Dotterföretag	Org.nr	Säte
Gevs Hotell AB	559247-0917	Stockholm

Antal andelar	1 000	1 000
---------------	-------	-------

Not 6	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Solifast		15 043 200	0

Föreningslån är uppbundet t.o.m. 2028-12-04 om en ränta på 3,98%

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Ulf Botolfs
2024-06-14



Daniel Hellström
2024-06-14

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14



Majka Jung
Revisor