Årsredovisning

för

BRF Valhall 2

716410-3868

Räkenskapsåret

2024

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Styrelsen för BRF Valhall 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Brf Valhall 2 startade sitt första verksamhetsår 1981. Föreningen är en äkta bostadsförening med två lägenhetshus i Skara.

Föreningen har sitt säte i Skara.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året renoverat stammarna genom relining, vilket resulterat i en förlust, då föreningen tillämpar BFNAR 2016:10, där underhåll och reparationer kostnadsförs löpande.

Medlemsinformation

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

ordförande	Susanne Larm
ledamot	Annelie Svedenqvist
ledamot	Ingvar Blom
ledamot	Thomas Leijon
ledamot	Freja Sjölund
suppleant	Erik Järlesand
suppleant	Else-Britt Sävhammar
Revisorer	
ordinarie	Fredrik Svensson Audema Revision AB

Valberedning
Till valberedning valdes Elisabeth Thropp

Firmatecknare har under året varit Annelie Svedenqvist, Susanne Larm och Ingvar Blom, två i förening.

Sammanträden Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni och styrelsen har haft 3 protokollförda styrelsemöten.

Fastighetsskötsel har ombesöjts av Clazzeman fastighetsskötsel samt HSB´s fastighetsskötsel.

Medlemsantal är i föreningen 36 st.

Årsavgifter mm för bostadsrätterna har inte ändrats under detta räkenskapsår. Totala intäkter för 2024, 2 005 281 kr. Lägenhetsavgifterna till föreningen är 650 kr/kvm och år.

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Fastighetsförsäkring har vi i Länsförsäkringar till "fullvärde" Föreningen har även en tilläggsförsäkring för bostadsrätter för alla 36 lägenheterna i BFR Valhall 2.

Fastigheterna är belägna på Valhallagatan 10-20 i kvarteret Valhall 2. Byggnationen färdigställdes 1965 och innehåller 36 lägenheter och 1 st hyresrum om totalt 2848,5 kvm och 12 st garage. Dessutom finnes på fastighetsområdet 27 st bilparkeringar varav 10st försedda med motorvärmaruttag. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning

6 st	4 rum och kök = 97 kvm
8 st	3 rum och kök = 82 kvm
12 st	3 rum och kök = 75 kvm
9 st	3 rum och kök = 70 kvm
1 st	2 rum och kök = 55 kvm
1 st	enkelrum

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning vid årets utgång, framgår av efterföljande balansräkning med balansomslutning om 7 910 769 kronor.
Fastighetens bokförda värde har reducerats med 165 053 kronor + markanläggning med 27 718 kronor, byggnadsinventarier är avskrivna med 5 467 kronor och inventarierna med 2 416 kronor. Installationerna har vi avskrivit med 4 161 kronor.
Vår totala låneskuld i Handelsbanken är 3 937 174 kronor när vi under året amorterat 107 684 kronor.
Bokföringen år 2024 har gjorts av Lots Ekonomi AB. Alla betalningar har lagts in av Annelie Svedenqvist som sköter detta samt allt som har med hyror och fonder samt kölistor på garage och p-platser att göra.

Notanteckningar

Ställda panter	Pantbrev i fastigheten om 6 420 000 kronor.
Taxeringsvärde	21 200 000 kronor
Brandförsäkring	Länsförsäkringar, fullvärde
Avskrivningar	Enligt ovan under "ekonomi"

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Hyror och årsavgifter	1 887	1 889	1 750	1 723
Resultat efter finansiella poster	-1 917	-980	441	338
Soliditet (%)	42	53	57	55
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	650	650	602	593
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 382	1 420	1 458	1 496
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 408	1 446	1 485	1 523
Sparande per kvm (kr/kvm)	246	120	226	189
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	142	137	140
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96
Balansomslutning	7 911	9 895	10 890	10 553

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtagande då kassaflödet, från den löpande verksamheten exkluderat årets reparations- och underhållskostnader, är positivt.
Se under rubriken"Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 657 779	850 037	3 712 188	-980 115	**5 239 889**
Avsättning yttre rep.fond		180 000	-180 000		**0**
Ianspråktagande av yttre rep.fond		-850 037	850 037		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-980 115	980 115	**0**
Årets resultat				-1 916 747	**-1 916 747**
Belopp vid årets utgång	**1 657 779**	**180 000**	**3 402 110**	**-1 916 747**	**3 323 142**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 402 111
årets förlust	-1 916 747
	1 485 364
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	180 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-180 000
i ny räkning överföres	1 485 364
	1 485 364

Avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan.

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

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och årsavgifter		1 886 541	1 888 884
Övriga rörelseintäkter		118 740	0
Summa rörelseintäkter		**2 005 281**	**1 888 884**
Driftskostnader			
Fastighetskostnader		-3 559 008	-2 524 613
Personalkostnader	2	-61 119	-65 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-204 815	-196 932
Summa rörelsekostnader		**-3 824 942**	**-2 787 092**
Rörelseresultat		**-1 819 661**	**-898 208**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 033	70 318
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 119	-152 225
Summa finansiella poster		**-97 086**	**-81 907**
Resultat efter finansiella poster		**-1 916 747**	**-980 115**
Resultat före skatt		**-1 916 747**	**-980 115**
Årets resultat		**-1 916 747**	**-980 115**

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	5 814 586	6 007 357
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	161 271	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	163 964	30 168
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 139 821**	**6 037 525**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		**6 142 621**	**6 040 325**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		28 931	29 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 669	67 814
Summa kortfristiga fordringar		**91 600**	**97 020**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		431 263	431 263
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 245 285	3 326 813
Summa omsättningstillgångar		**1 768 148**	**3 855 096**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 910 769**	**9 895 421**

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 657 779	1 657 779
Fond för yttre underhåll		180 000	850 037
Summa bundet eget kapital		**1 837 779**	**2 507 816**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 402 111	3 712 188
Årets resultat		-1 916 747	-980 115
Summa fritt eget kapital		**1 485 364**	**2 732 073**
Summa eget kapital		**3 323 143**	**5 239 889**
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 901 362	3 937 174
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 035 812	107 684
Leverantörsskulder		8 184	14 850
Övriga skulder		318 669	302 974
Skatteskulder		6 949	5 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 650	287 292
Summa kortfristiga skulder		**2 686 264**	**718 358**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 910 769**	**9 895 421**

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 916 747	-980 115
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		204 815	196 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-1 711 932**	**-783 183**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 420	-138
Förändring av leverantörsskulder		-6 666	14 850
Förändring av kortfristiga skulder		46 445	77 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 666 733**	**-690 549**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-307 111	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-107 684	-107 684
Årets kassaflöde		**-2 081 528**	**-798 233**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 758 076	4 556 309
Likvida medel vid årets slut		**1 676 548**	**3 758 076**

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

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. Föreningen tillämpar även BFNAR 2013:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Hyror och årsavgifter
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Löner och andra ersättningar

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden och andra ersättningar	45 522	46 550
Sociala kostnader	14 026	14 347
Fora	1 571	4 650
	61 119	**65 547**

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 251 012	9 251 012
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 251 012**	**9 251 012**
Ingående avskrivningar	-3 243 655	-3 050 884
Årets avskrivningar	-192 771	-192 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 436 426**	**-3 243 655**
Utgående redovisat värde	**5 814 586**	**6 007 357**

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 259	97 259
Inköp	166 738	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**263 997**	**97 259**
Ingående avskrivningar	-97 259	-97 259
Årets avskrivningar	-5 467	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-102 726**	**-97 259**

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Utgående redovisat värde	**161 271**	**0**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 930	237 930
Inköp	140 373	0
Försäljningar/utrangeringar	-24 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**354 228**	**237 930**
Ingående avskrivningar	-207 762	-203 601
Försäljningar/utrangeringar	24 075	0
Årets avskrivningar	-6 577	-4 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-190 264**	**-207 762**
Utgående redovisat värde	**163 964**	**30 168**

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 800**	**2 800**
Utgående redovisat värde	**2 800**	**2 800**

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 937 174 kronor (4 044 858 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen. Lån som villkorsändras under år 2025 klassificeras som kortfristig skuld enl BFNAR 2016:10 punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen ej kommer att förlängas.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 901 362	3 937 174
	1 901 362	**3 937 174**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 035 812	107 684
	2 035 812	**107 684**

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	775 110	3 506 438
	775 110	**3 506 438**

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 420 000	6 420 000
	6 420 000	**6 420 000**

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Susanne Larm
Ordförande

Annelie Svedenqvist
Ledamot

Freja Sjölund
Ledamot

Thomas Leijon
Ledamot

Ingvar Blom
Ledamot

Revisorspåteckning

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

Audema Revision AB

Fredrik Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SVEA ANNELIE SVEDENQVIST
Styrelseledamot
Serienummer: f8931b1caf86f9[…]4d62c0f1c0d81
IP: 155.4.xxx.xxx
2025-05-01 14:20:31 UTC

THOMAS LEIJON
Styrelseledamot
Serienummer: 79085e57348881[…]e604032e421fd
IP: 83.248.xxx.xxx
2025-05-01 14:24:39 UTC

FREJA BIRGITTA SJÖLUND LÜTHJE
Styrelseledamot
Serienummer: 29dc3ead60e3dd[…]8bc38607a7b6b
IP: 95.193.xxx.xxx
2025-05-01 14:35:28 UTC

INGVAR BLOM
Styrelseledamot
Serienummer: d85807094cd876[…]c169006f06b6a
IP: 146.70.xxx.xxx
2025-05-02 09:14:39 UTC

SUSANNE LARM
Styrelseledamot
Serienummer: 9751b49dd413d6[…]7c146c4b82c4e
IP: 83.187.xxx.xxx
2025-05-02 12:18:03 UTC

FREDRIK SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: 934987c1887fc0[…]2fbacfd0a77ab
IP: 185.202.xxx.xxx
2025-05-02 13:04:24 UTC

Penneo dokumentnyckel: 058V2-MEEEO-LLSHA-90HLZ-OBWOC-PGFYO

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.