

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 157-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 178473 byte

Hashvärde SHA256:

8e03856af3fb2598c0e7e36a3bcf98d7962d95e91ecaab833d7b87060d7791b4

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Petter Lundquist

Signerat med BankID 2024-03-14 17:29 Ref: a47555d4-1a07-4d1b-88a1-b61a686b6377

Jill Pia Bederoff

Signerat med BankID 2024-03-14 17:31 Ref: dde0d3da-44ca-4718-82c3-f7bbf33d6346

JOHANNA GÅRDMARK

Signerat med BankID 2024-03-14 20:51 Ref: 4eef46bf-58ec-48b0-8491-38ab86fcb029

Gustav Nils Anders Erbing

Signerat med BankID 2024-03-14 22:52 Ref: 7c5e868f-62db-44a7-84d5-d2688d06b4ff

KAJ JOHAN KOIVULA

Signerat med BankID 2024-03-21 13:28 Ref: 180442c8-1e24-4dd9-b5ba-d43bcc411ea2

EVA HÄRELIND ERIKSSON

Signerat med BankID 2024-03-21 13:38 Ref: ff0d733b-291b-4bb7-982f-c7653204c4d2

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-15. Föreningens stadgar registrerades samma dag hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
Valnöten 3	1884	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Styrelsen upphandlade en underhållsplan som färdigställdes 2023. Syftet var att lägga fram en långsiktig plan för att säkerställa ett förebyggande underhåll så att fastigheten hålls i gott skick, att fastigheten ej är under- eller överfinansierad, samtidigt som föreningens ekonomi beaktas. Allt för att lägenheterna ska vara trivsamma att bo och leva i och behålla sina värden. Planen kommer att löpa över de kommande 20 åren och bestå av information om vilka åtgärder som behöver göras, när åtgärderna infaller i tiden samt vilka kostnader som åtgärderna innebär. Detta innebär att vi kan förutse och planera för finansieringen fastighetsunderhållet. Planen skall uppdateras löpande efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2023 har varit det elfte året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. Botema AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Svefab har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset i Stockholm AB har ansvarat för städningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande fastighetsunderhåll och drift genomförts:

* Relining av köksstammen i gatuhuset.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	29	3	2

Överlåtelser

Under året har 10 lägenheter överlåtits och för närvarande är 1 andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist, ordförande
Jill Bederoff
Gustav Erbing
Johanna Gårdmark
Kaj Koivola
Caroline Topolovec (suppleant)

Styrelsen har hållit 14 protokollförda möten under året. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2022 hölls den 20 mars 2023 med 18 medlemmar närvarande (ingen fullmakt). Extrastämmor hölls 20 mars och 8 juni för att godkänna ändringar i stadgarna, med 18 respektive 10 medlemmar närvarande.

Föreningens ekonomi

Budget

Under 2023 års stämma antogs en budget för kommande år. Budgeten ligger till grund för den ekonomiska planering som beräknats utefter föreningens kostnader och intäkter.

Årets resultat

För 2023 visar föreningen ett underskott på 705 892 kr. Avskrivningarna uppgår till 578 218 kronor vilket ger ett rörelseresultat på - 127 674 kr.

Räntenettot för 2023 uppgår till -251 368 kronor.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 419	1 166	1 122	1 120	1 086
Resultat efter finansiella poster	-706	-1 506	1 029	334	-482
Soliditet (%)	83,0	84,1	75,9	78,6	76,8
Årsavg per kvm bostadsyta (kr)	586	438	469	469	469
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 573	3 383	4 484	4 502	4 737
Lån per kvm tot.yta (kr) **	3 573	0	0	0	0
Sparande per kvm bostadsyta (kr) *	102	31	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	6	7	0	0	0
Energikostnad per kvm bostadsyta (kr) *	97	139	0	0	0
Årsavg andel i procent av tot rörelseintäkter**	87	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

** Nytt nyckeltal från 2023

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	12 800			12 800
Uppskrivningsfond	38 660 000			38 660 000
Upplåtelseavgift	12 041 200			12 041 200
Yttre rep fond BRF	1 924 343		297 000	2 221 343
Balkongunderhåll	47 916		11 400	59 316
Inbetalningar hiss	1 612 086			1 612 086
Balanserat resultat	-7 043 312	-1 506 321	-297 000	-8 846 633
Årets resultat	-1 506 321	1 506 321	-705 892	-705 892
Belopp vid årets utgång	45 748 711	0	-694 492	45 054 219

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 846 634
årets förlust	-705 892
	-9 552 526

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	297 000
i ny räkning överföres	-9 849 526
	-9 552 526

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	1	1 419 420	1 166 477
Övriga rörelseintäkter	2	215 258	126 072
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 634 678	1 292 549

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	3	-571 886	-1 696 915
Driftskostnader	4	-787 955	-420 482
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-98 939	-200 017
Personalkostnader	6	-52 568	-65 708
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-578 218	-288 954
Summa rörelsekostnader		-2 089 566	-2 672 076
Rörelseresultat		-454 888	-1 379 527

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 004	-126 794
Summa finansiella poster		-251 004	-126 794
Resultat efter finansiella poster		-705 892	-1 506 321

Resultat före skatt

-705 892 -1 506 321

Årets resultat

-705 892 -1 506 321

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	8	13 314 768	13 892 986
Summa materiella anläggningstillgångar		53 337 433	53 915 651
Summa anläggningstillgångar		53 337 433	53 915 651
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		201 365	135 128
Övriga fordringar		13 090	15 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 693	55 643
Summa kortfristiga fordringar		276 148	206 227
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		658 735	311 178
Summa kassa och bank		658 735	311 178
Summa omsättningstillgångar		935 283	517 805
SUMMA TILLGÅNGAR		54 272 716	54 433 456

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 666 086	13 666 086
Uppskrivningsfond	38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll	2 280 659	1 972 259
Summa bundet eget kapital	54 606 745	54 298 345

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 846 634	-7 043 312
Årets resultat	-705 892	-1 506 321
Summa fritt eget kapital	-9 552 526	-8 549 633
Summa eget kapital	45 054 219	45 748 712

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 660 723	8 200 723
Leverantörsskulder		29 617	61 334
Övriga skulder		45	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 112	422 687
Summa kortfristiga skulder		9 218 497	8 684 744

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

54 272 716

54 433 456

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-705 892	-1 506 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	578 218	288 954
Betald skatt	2 366	-1 014

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-125 308 -1 218 381

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-66 237	-135 128
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 050	-4 249
Förändring av leverantörsskulder	-31 717	-25 905
Förändring av kortfristiga skulder	105 469	-1 866 608

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-123 843 -3 250 271

Investeringsverksamheten

Pågående arbete	0	-8 678 081
-----------------	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -8 678 081

Finansieringsverksamheten

Balkongfond	11 400	11 400
Upplåtelse vinden	0	8 362 800
Amortering och nya lån	460 000	-1 750 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

471 400 6 624 200

Årets kassaflöde

347 557 -5 304 152

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	311 178	5 615 330
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

658 735 311 178

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 en linjär avskrivningsplan.

Sedan 2018 sker ingen avskrivning på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00
Vindsombyggnad	5,00

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Avgift	1 315 780	1 072 563
Hiss	15 493	7 500
Terrass	8 928	8 566
Internet	79 200	77 847
Öresutjämning	18	0
	1 419 419	1 166 476

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	15 639	12 920
Ersättning andrahandsuthyrning	2 188	6 026
Avgift varmvatten	159 552	104 781
Övriga intäktet och avgifter	1 008	2 345
Erhållna kommunala bidrag	36 872	0
	215 259	126 072

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparation & UH	-272 077	-228 542
El	-163 387	-280 466
Vatten och avlopp	-70 884	-57 585
Sophämtning	-65 538	-61 783
Källsortering	0	-12 165
Markytor, trädgård	0	-5 631
Vindsbyggnation *	0	-1 050 743
	-571 886	-1 696 915

* Intäkter och kostnader från förra året har bokats om till egna kapitalet samt tillgångar 2023.

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-44 211	-14 989
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-12 500
Entrémattor	-20 556	0
Övriga fastighetskostnader	-29 686	-101 667
Fastighetsförsäkring	-46 821	-44 146
Anticimex	-24 152	-22 394
Kabel-tv	-12 654	-10 853
Bredband	-76 020	-65 340
F-skötsel	-44 234	-43 368
Fastighetsskatt	-61 971	-59 241
Snöröjning	-2 325	-4 628
Relining	-412 500	0
Hisservice	-12 825	-4 428
Sotning	0	-36 928
	-787 955	-420 482

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-8 750	-9 246
Konsulttjänster	-800	-109 392
Fastighetsförvaltning	-73 004	-69 916
Möteskostnader	-6 379	-3 000
Bankkostnader	-4 596	-3 133
Föreningsavgift	-5 410	-5 330
	-98 939	-200 017

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	-40 000	-49 999
Lagstadgade sociala avgifter	-12 568	-15 709
	-52 568	-65 708

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 933	-13 938
Vindsombyggnad	-433 904	-144 635
	-578 218	-288 954

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden - Byggnad och mark		
Vid årets början	40 212 832	40 212 832
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40 212 832	40 212 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	40 022 665	40 022 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 000 000	30 000 000
Mark	69 000 000	69 000 000
	99 000 000	99 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	0	0
	99 000 000	99 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	15 336 492	6 658 411
Nyanskaffningar	0	8 678 081
Utgående anskaffningsvärde	15 336 492	15 336 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-1 443 506	-1 154 552
Årets avskrivningar enligt plan	-578 218	-288 954
Utgående avskrivning enligt plan	-2 021 724	-1 443 506
Planenligt restvärde vid årets slut	13 314 768	13 892 986
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	13 314 768	13 892 986
	53 337 433	53 915 651

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,00	2024-01-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	5,00	2024-03-01	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek	4,85	2024-01-02	1 910 000	1 930 000
Stadshypotek	4,85	2024-01-02	1 930 000	1 950 000
Stadshypotek	4,95	2024-04-02	500 000	0
Stadshypotek	5,10	2024-02-12	690 723	690 723
			8 660 723	8 200 723
Kortfristig del av långfristig skuld			8 660 723	8 200 723

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	13 301 000	13 301 000
	13 301 000	13 301 000

Inga eventalförpliktelser

Underskrifter

Stockholm

Petter Lundquist
Ordförande

Jill Bederoff

Kaj Koivola

Johanna Gårdmark

Gustav Erbing

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Revisor