

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 37-arsredovisning-2024.pdf

Size: 168600 byte

Hash value SHA256:

009e522044b43b0709a0d2b43ddc4f45d1737dac3fdb25e2012cc6684c508694

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

Signerat av 4:

JENNY ZHAO INSULANDER

Signerat med BankID 2025-06-16 13:06 Ref: 0197786a-dadf-78b9-9a55-52a392d2410d

Carl Jonas Anil Calmvik

Signerat med BankID 2025-06-16 13:48 Ref: 01977891-b51d-7f2a-a674-f0778ede1622

IB FRANDSEN

Signerat med BankID 2025-06-16 13:53 Ref: 01977895-2648-7381-b910-c871aa8ac661

Beatrice Fejde

Signerat med BankID 2025-06-16 16:27 Ref: 01977922-f4fd-7e1b-9c3a-00b2c7214813

Årsredovisning

för

BRF Valnöten 9

769607-3597

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Valnöten 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Fastigheten Valnöten 9 belägen på Hantverkargatan 28 i Stockholm är byggd 1883 och har 19 bostadsrättslägenheter och 3 lokaler med en total yta om 1093 kvadratmeter.

Gathuset har adressen Hantverkargatan 28 och gårdshuset har adressen Hantverkargatan 28A.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnadernas tekniska status

Besiktning av byggnadernas tekniska status genomförs regelbundet och syftar till att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna samt i den yttre miljön. En central utgångspunkt i styrelsens arbete är att förebyggande underhåll alltid är bättre och mer kostnadseffektivt än avhjälpande underhåll. Att tillhandahålla en säker och behaglig boendemiljö är av stor vikt i styrelse-arbetet.

Föreningen anlidade under 2018 Projektledarhuset AB för framtagandet av en från grunden ny och uppdaterad underhållsplan. UH-planen utgör ett viktigt styrdokument för styrelsens arbete vilket säkrar byggnadernas värde över tid. Styrelsen säkerställer att UH-planen hålls uppdaterad.

Förvaltning

Sedan hösten 2021 har föreningen ingen externt kontrakterad teknisk förvaltare. I stället har styrelsen byggt upp ett eget nätverk bestående av fackmän och hantverkare. Detta med samma syfte som tidigare, att säkerställa tillgång till teknisk fastighetsförvaltning. Efter att detta arbetssätt infördes så har det kontinuerligt utvärderats. Systemet fungerar väl och är även kostnadseffektivt. Styrelsen ser även andra fördelar genom att låta exempelvis en och samma VVS-firma återkomma, om problem uppstår i VVS-systemet, så uppstår kontinuitet och bättre inblick i föreningens långsiktiga behov på VVS-området. Denna kontinuitet uppnås inte på samma sätt då en teknisk förvaltare tenderar att skicka olika VVS-firmor. Således fortsätter styrelsen arbetet med teknisk förvaltning genom eget uppbyggt nätverk.

För den ekonomiska förvaltningen ansvarar fortsatt Botema Fastighets AB. Styrelsen attesterar inkommande fakturor, ansvarar för omförhandling av lån och lokalhyror samt likviditetsplanering men där bokföring, register och annan övrig ekonomisk administration sköts av Botema.

Föreningens leverantörer väljs med omsorg där avtal följs upp och utvärderas kontinuerligt. Styrelsen arbetar långsiktigt och förebyggande för att undvika oförutsedda kostnader.

Styrelsen har av stämman beviljats ett arvode om ett halvt prisbasbelopp att fördela efter överenskommelse. Styrelsen kan välja att avstå hela eller delar av arvodet, något som historiskt ofta gjorts i syfte av att hålla föreningens kostnader nere. Styrelsen kan även inom ramen för det beviljade totalbeloppet betala ut ett helt eller del av arvode till medlem som utfört betydande arbete för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Det allmänt högre kostnadsläget och högre räntor ställer ytterligare krav på planeringsarbete och kostnadskontroll. Trots föreningens relativt låga skuldsättning och inga tekniskt påkallade underhållsarbeten så höjdes avgifterna med cirka 9 procent per ingången av 2023. Detta efter minst ett decennium med oförändrade avgifter. Syftet med höjningen var att ligga i fas med utvecklingen i det allmänna kostnadsläget. Styrelsen arbetar långsiktigt och vill alltid undvika att tvingas till överraskande avgiftshöjningar. Inga ytterligare avgiftshöjningar är planerade.

Föreningens kassabehållning har under ett antal år varit mycket god. Denna likviditet har mestadels använts till att betala av förfallande lån. Vid utgången av räkenskapsåret var kassalikviditeten mer i linje med vad som anses vara långsiktig hållbart och mer anpassad efter prognostiserade kommande behov.

Styrelsen studerar kontinuerligt hyresnivåerna i området för att säkerställa att föreningens lokalhyresgäster betalar vad som är en marknadsmässig hyra. Det är mycket viktigt att undvika vakanser samtidigt som det är av vikt att rätt hyra sätts. Kontinuitet i uthyrningen, stabila verksamheter och en god relation med lokalhyresgästerna är centralt för en effektiv drift och en behaglig boendemiljö.

Under året genomfördes i sedvanlig ordning ett antal städdagar. Städdagarna är viktiga dels för ordningen i huset, dels för att alla boende ska känna sig delaktiga i det som utgör en gemensam egendom. Vidare så är städdagarna en omtyckt social tillställning, något som gagnar gemenskap och trivsel i huset vilket i sin tur lyfter engagemangsnivån.

Det finns vid tidpunkten för rapportens upprättande inga betydande planerade renoveringsprojekt. Det finns tankar på att genomföra en uppfräschning av trapphusen samt lyfta innergården rent estetiskt. Ingen av dessa projekt anses tekniskt påkallade. Det är således rimligt att, givet osäkerheter i omvärlden samt ökade kapitalkostnader, avvakta med den typen av projekt. Tekniskt eller säkerhetsmässigt nödvändig renovering prioriteras alltid ovanför estetiskt påkallade.

De reparations- och underhållsarbeten som har genomförts under verksamhetsåret, har huvudsakligen varit av karaktären allmänt och löpande underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 20 st. Fyra (4) medlem har tillträtt och fyra (4) har frånträtt under året.

Två (2) tidsbegränsade andrahandsuthyrningar har pågått och även avslutats under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras, i enlighet med stadgar, en överlåtelseavgift och en eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren en avgift i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Jonas Calmvik	Ordförande
Ib Frandsen	Ordinarie ledamot
Charlotte Henriksson	Ordinarie ledamot (utflyttad efter räkenskapsårets utgång)
Jenny Zhao	Ordinarie ledamot
Anders Henriksson	Suppleant (utflyttad efter räkenskapsårets utgång)

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening.

Revisor

Beatrice Fejde, auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. Inga extrastämmor har ägt rum under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Upplysning om förlust

Årets resultat visar ett överskott om 121 589 kr efter avskrivningar. Avskrivningarna uppgår till 145 559 kr vilket ger ett likviditetsmässigt överskott på 267 148 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under minst ett decennium men höjdes 2023-01-01 med 9 %. Vid tidpunkten för rapportens upprättande finns inga planer på avgiftsförändringar.

Lån

Föreningen har 2 lån hos Stadshypotek om 1 889 856 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler betalas 1 % av taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseintäkter	981	957	865	842	854
Resultat efter finansiella poster	122	-28	-79	-1 899	-219
Soliditet (%)	85	85	78	77	79
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	585	585	525	580	536
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	1 979	2 013	3 630	0	0
Lån per kvm totalyta (kr)**	1 750	1 780	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	247	190	93	0	0
Räntekänslighet (%) *	3	3	4	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	317	297	264	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	56	57	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

** Nytt nyckeltal för år 2023

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 111 971	4 446 258	1 391 982	-5 417 654	-28 162	15 504 395
Disp av föreg års resultat				-28 162	28 162	0
Förändring under året			131 046	-131 046	121 589	121 589
Belopp vid årets utgång	15 111 971	4 446 258	1 523 028	-5 576 862	121 589	15 625 984

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 576 862
årets vinst	121 589
	-5 455 273

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	131 046
i ny räkning överföres	-5 586 319
	-5 455 273

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	978 144	954 880
Övriga rörelseintäkter	3	23 923	17 484
Summa rörelseintäkter		1 002 067	972 364
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	5	-400 475	-448 184
Driftskostnader	6	-180 669	-216 570
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	7	-81 709	-77 329
Personalkostnader	8	-37 652	-34 498
Avskrivningar	9	-145 559	-178 161
Summa rörelsekostnader		-846 064	-954 742
Rörelseresultat		156 003	17 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 131	18 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-45 545	-64 622
Summa finansiella poster		-34 414	-45 784
Resultat efter finansiella poster		121 589	-28 162
Årets resultat		121 589	-28 162

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 406 799	17 552 358
Summa materiella anläggningstillgångar		17 406 799	17 552 358
Summa anläggningstillgångar		17 406 799	17 552 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		126 167	137 605
Övriga fordringar		10 267	10 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 380	16 717
Summa kortfristiga fordringar		156 814	164 331
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		729 620	508 869
Summa kassa och bank		729 620	508 869
Summa omsättningstillgångar		886 434	673 200
SUMMA TILLGÅNGAR		18 293 233	18 225 558

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 558 229	19 558 229
Fond för yttre underhåll		1 523 028	1 391 982
Summa bundet eget kapital		21 081 257	20 950 211
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 576 862	-5 417 654
Årets resultat		121 589	-28 162
Summa ansamlad förlust		-5 455 273	-5 445 816
Summa eget kapital		15 625 984	15 504 395
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 681 500	1 698 000
Summa långfristiga skulder		1 681 500	1 698 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	208 356	224 148
Leverantörsskulder		39 789	58 797
Skatteskulder		5 115	4 658
Övriga skulder		397 327	393 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		335 162	342 445
Summa kortfristiga skulder		985 749	1 023 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 293 233	18 225 558

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		121 589	-28 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		145 559	178 161
Betald skatt		199	1 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		267 347	151 158
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 438	-16 709
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 662	-2 272
Förändring av leverantörsskulder		-19 008	25 427
Förändring av kortfristiga skulder		-3 072	22 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten		253 043	180 597
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-32 292	-1 634 552
Upplåtelse		0	90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 292	-1 544 552
Årets kassaflöde		220 751	-1 363 955
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		508 869	1 872 825
Likvida medel vid årets slut		729 620	508 870

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.
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar tillämpas även. (BFNAR 2023:1)

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 överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Standardförbättringar	20
Fasadrenovering	20
Värmesystem	20

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	558 208	558 208
Hyror lokaler	370 212	347 116
Fast.skatt	46 820	46 820
Uteplats	2 904	2 736
	978 144	954 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 451	4 054
Brandkontoret	2 412	2 265
Andrahandsuthyrning	14 060	5 303
Statliga bidrag	0	5 862
	23 923	17 484

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-45 545	-64 622
	-45 545	-64 622

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Rep & UH	-15 185	-91 859
Markytor, trädgård	0	-965
El	-34 719	-41 603
Värme	-262 382	-239 978
Vatten och avlopp	-44 959	-39 136
Sophämtning/renhållning	-43 230	-33 408
Källsortering	0	-1 235
	-400 475	-448 184

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Övriga fastighetskostnader	-27 446	-3 055
Fastighetsförsäkring	-32 065	-30 004
Kabel-tv	-5 716	-5 321
Gårdsrenovering	0	-61 545
Fastighetsskatt	-79 420	-78 600
Städning	-33 362	-29 564
Snöröjning	-2 660	-5 130
Sotning	0	-3 350
	-180 669	-216 569

Not 7 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-26 115	-25 999
Fastighetsförvaltning	-49 993	-46 804
Möteskostnader	-1 062	-737
Bankkostnader	-4 539	-3 789
	-81 709	-77 329

Not 8 Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader/arvode för styrelsen	-37 652	-34 498
	-37 652	-34 498

Not 9 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-103 663	-103 663
Ombyggnad	-41 896	-74 498
	-145 559	-178 161

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	18 847 882	18 847 882
Utgående anskaffningsvärde	18 847 882	18 847 882
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 634 858	-1 531 195
Årets avskrivningar enligt plan	-103 663	-103 663
Utgående avskrivning enligt plan	-1 738 521	-1 634 858
Planenligt restvärde vid årets slut	17 109 361	17 213 024
Taxeringsvärde		
Byggnad	13 521 000	13 521 000
Mark	30 161 000	30 161 000
	43 682 000	43 682 000
Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark		
Bostäder	39 000 000	39 000 000
Lokaler	4 682 000	4 682 000
	43 682 000	43 682 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 562 678	1 562 678
Utgående anskaffningsvärde	1 562 678	1 562 678
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 223 344	-1 148 846
Årets avskrivningar enligt plan	-41 896	-74 498
Utgående avskrivning enligt plan	-1 265 240	-1 223 344
Planenligt restvärde vid årets slut	297 438	339 334
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	17 109 361	17 213 024
Ombyggnad	297 438	339 334
	17 406 799	17 552 358

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,773	2025-03-03	208 356	224 148
Stadshypotek AB	2,213	2026-04-30	1 681 500	1 698 000
			1 889 856	1 922 148
Kortfristig del av långfristig skuld			208 356	224 148

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 100 000	6 100 000
	6 100 000	6 100 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Underskrifter

Stockholm

Jonas Calmvik
Ordförande

Ib Frandsen

Jenny Zhao

Min revisionsberättelse har lämnats

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor