

## 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 överlåtit 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.

Räntenettet 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
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 bostadsrättytan.

#### 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

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

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 846 634
årets förlust	-705 892
	<b>-9 552 526</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	297 000
i ny räkning överföres	-9 849 526
	<b>-9 552 526</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 419 420	1 166 477
Övriga rörelseintäkter	2	215 258	126 072
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 634 678</b>	<b>1 292 549</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 089 566</b>	<b>-2 672 076</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-454 888</b>	<b>-1 379 527</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 004	-126 794
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-251 004</b>	<b>-126 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-705 892</b>	<b>-1 506 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-705 892</b>	<b>-1 506 321</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-705 892</b>	<b>-1 506 321</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	8	13 314 768	13 892 986
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 337 433</b>	<b>53 915 651</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**53 337 433**

**53 915 651**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		201 365	135 128
Övriga fordringar		13 090	15 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 693	55 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>276 148</b>	<b>206 227</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		400	400
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		658 735	311 178
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>658 735</b>	<b>311 178</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>935 283</b>	<b>517 805</b>

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**54 272 716**

**54 433 456**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 666 086	13 666 086
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		2 280 659	1 972 259
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 606 745</b>	<b>54 298 345</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 846 634	-7 043 312
Årets resultat		-705 892	-1 506 321
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 552 526</b>	<b>-8 549 633</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 054 219</b>	<b>45 748 712</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 218 497</b>	<b>8 684 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 272 716</b>	<b>54 433 456</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-125 308</b>	<b>-1 218 381</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-123 843</b>	<b>-3 250 271</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående arbete	0	-8 678 081
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-8 678 081</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	11 400	11 400
Upplåtelse vinden	0	8 362 800
Amortering och nya lån	460 000	-1 750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>471 400</b>	<b>6 624 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>347 557</b>	<b>-5 304 152</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	311 178	5 615 330
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>658 735</b>	<b>311 178</b>

## 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
	<b>1 419 419</b>	<b>1 166 476</b>

### 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
	<b>215 259</b>	<b>126 072</b>

### 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
	<b>-571 886</b>	<b>-1 696 915</b>

\* 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 besiktningkost 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
	<b>-787 955</b>	<b>-420 482</b>

#### 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
	<b>-98 939</b>	<b>-200 017</b>

#### Not 6 Personalkostnader

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

#### Not 7 Avskrivningar

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

**Not 8 Byggnader och mark**

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

### 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
			<b>8 660 723</b>	<b>8 200 723</b>
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
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	13 301 000	13 301 000
	<b>13 301 000</b>	<b>13 301 000</b>

Inga eventalförpliktelser



## Underskrifter

Stockholm

Petter Lundquist  
Ordförande

Jill Bederoff

Kaj Koivola

Johanna Gårdmark

Gustav Erbing

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson  
Revisor