

Signera Årsredovisning 2022

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-2022.pdf

Storlek: 181025 byte

Hashvärde SHA256:

e7fcf76460956ff36d6464fe6dd8d29af2ab24bc2678eb59a79c3fb771e74dac

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

Signerat av 7:

Gustav Lars Arvid Skärbring

Signerat med BankID 2023-03-01 09:55 Ref: b9c637ac-d745-4f1e-bed5-6f6d9af76e38

Peppe Petter Lundquist

Signerat med BankID 2023-03-01 11:01 Ref: 98d842ac-fbb4-49f9-8a4b-bcfcf2b63fc6

JOHANNA GÅRDMARK

Signerat med BankID 2023-03-01 12:10 Ref: aa5c22f9-f4e3-4449-b394-1ab2bac84e73

JONNA STENBERG WOLFF

Signerat med BankID 2023-03-06 10:10 Ref: f740eea0-60a2-4a49-a192-129f338e64be

Gustav Nils Anders Erbing

Signerat med BankID 2023-03-06 11:34 Ref: 7ce333a8-8142-4682-84f1-5eecfd63a5db

SAMAN AMEL

Signerat med BankID 2023-03-06 14:46 Ref: 3510deec-7501-436e-9f15-df279fa13549

EVA HÄRELIND ERIKSSON

Signerat med BankID 2023-03-06 16:35 Ref: ae05c836-6fb2-4ac7-ad59-f0c6d82cfe80

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2018. 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.

Med anledning av omfattande renoveringar under 2022 har styrelsen upphandlat en mer omfattande uppdatering av underhållsplanen som kommer att färdigställas i början av 2023.

Förvaltningen av fastigheten

2022 har varit det tionde 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. Städningen har pausats under byggnation av de nya lägenheterna då städning genomförts av byggföretaget Reviani.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande fastighetsunderhåll och drift genomförts:

- * Renovering av trapphus i både gårdshus och gatuhus
- * Föreningsdag med städning av gård och gemensamma utrymmen i oktober
- * Hissbyggnation i gathuset inleddes 2021, avslutades 2022
- * Byggnationer av lägenheter på vind i gathus och gårdshus inleddes 2021, avslutades 2022
- * Takrenovering inleddes 2021, avslutades 2022.

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 6 lägenheter överlåtits och för närvarande är 1 andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist, ordförande
Gustav Erbing
Gustav Skärbring
Saman Amel
Johanna Gårdmark
Anna-Karin Almén
Jonna Wolff (suppleant)

Styrelsen har hållit 13 protokollförda möten under året. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2021 hölls den 21 april 2022 med 11 medlemmar närvarande och en fullmakt.

Föreningens ekonomi

Budget

Under 2022 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 2022 visar föreningen ett underskott på 1 506 321 kr. Avskrivningarna uppgår till 288 954 kronor vilket ger ett rörelseresultat på - 1 217 367 kr.

Räntenettet för 2022 uppgår till -126 809 kronor.

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

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 1 519 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)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 166	1 122	1 120	1 086	1 270
Resultat efter finansiella poster	-1 506	1 029	334	-482	-5 202
Soliditet (%)	84,1	75,9	78,6	76,8	71,0
Årsavg per kvm bostadsyta (kr)	438	469	469	469	467
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 383	4 484	4 502	4 737	6 188
Sparande per kvm bostadsyta (kr) *	31	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	7	0	0	0	0
Energikostnad per kvm bostadsyta (kr) *	139	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 bostadsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm bostadsyta

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

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm bostadsyta

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

* Nytt nyckeltal från 2022

	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	3 678 400		8 362 800	12 041 200
Yttre rep fond BRF	1 710 543		213 800	1 924 343
Balkongunderhåll	36 516		11 400	47 916
Inbetalningar hiss	1 612 086			1 612 086
Balanserat resultat	-7 858 867	1 029 355	-213 800	-7 043 312
Årets resultat	1 029 355	-1 029 355	-1 506 321	-1 506 321
Belopp vid årets utgång	38 880 833	0	6 870 628	45 748 711

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 043 312
årets förlust	-1 506 321
	-8 549 633

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	297 000
i ny räkning överföres	-8 846 633
	-8 549 633

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 166 477	1 122 034
Övriga rörelseintäkter	2	126 072	8 418 102
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 292 549	9 540 136
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 696 915	-2 605 452
Driftskostnader	4	-420 482	-5 465 706
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-200 017	-146 654
Personalkostnader	6	-65 708	-17 524
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-288 954	-144 319
Summa rörelsekostnader		-2 672 076	-8 379 655
Rörelseresultat		-1 379 527	1 160 481
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 794	-131 126
Summa finansiella poster		-126 794	-131 126
Resultat efter finansiella poster		-1 506 321	1 029 355
Resultat före skatt		-1 506 321	1 029 355
Årets resultat		-1 506 321	1 029 355

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	8	13 892 986	5 503 859
Summa materiella anläggningstillgångar		53 915 651	45 526 524
Summa anläggningstillgångar		53 915 651	45 526 524
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 128	0
Övriga fordringar		15 456	20 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 643	51 394
Summa kortfristiga fordringar		206 227	71 740
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		311 178	5 615 330
Summa kassa och bank		311 178	5 615 330
Summa omsättningstillgångar		517 805	5 687 470
SUMMA TILLGÅNGAR		54 433 456	51 213 994



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 666 086	5 303 286
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		1 972 259	1 747 059
Summa bundet eget kapital		54 298 345	45 710 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 043 312	-7 858 867
Årets resultat		-1 506 321	1 029 355
Summa fritt eget kapital		-8 549 633	-6 829 512
Summa eget kapital		45 748 712	38 880 833
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	7 550 000
Summa långfristiga skulder		0	7 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 200 723	2 400 723
Leverantörsskulder		70 761	87 239
Skatteskulder		0	5 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		413 260	2 289 295
Summa kortfristiga skulder		8 684 744	4 783 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 433 456	51 213 994

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 506 321	1 029 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	288 954	144 319
Betald skatt	-1 014	-28 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 218 381	1 145 317
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-135 128	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 249	-16 920
Förändring av leverantörsskulder	-16 478	66 250
Förändring av kortfristiga skulder	-1 876 035	2 020 502
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 250 271	3 215 149
Investeringsverksamheten		
Pågående arbete	-8 678 081	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 678 081	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	11 400	11 100
Upplåtelse vinden	8 362 800	0
Amortering	-1 750 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 624 200	-28 900
Årets kassaflöde	-5 304 152	3 186 249
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 615 330	2 429 081
Likvida medel vid årets slut	311 178	5 615 330

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 överföring 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

	2022	2021
Avgift	1 072 563	1 041 574
Hiss	7 500	0
Terass	8 566	7 200
Internet	77 847	73 260
	1 166 476	1 122 034

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 920	946
Ersättning andrahandsuthyrning	6 026	5 156
Avgift varmvatten	104 781	49 200
Övriga intäktet och avgifter	2 345	0
Vindsförsäljning *	0	8 362 800
	126 072	8 418 102

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Reparation & UH	-228 542	-2 285 422
El	-280 466	-197 187
Vatten och avlopp	-57 585	-52 990
Sophämtning	-61 783	-52 596
Källsortering	-12 165	-17 257
Markytor, trädgård	-5 631	0
Vindsbyggnation *	-1 050 743	0
	-1 696 915	-2 605 452

* Intäkter och kostnader från förra året har bokats om till egna kapitalet samt tillgångar 2022.

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-14 989	-34 542
Obl besiktningskost OVK,hiss	-12 500	0
Entrémattor	0	-6 130
Övriga fastighetskostnader	-101 667	-7 895
Fastighetsförsäkring	-44 146	-42 487
Anticimex	-22 394	-29 688
Kabel-tv	-10 853	-7 505
Bredband	-65 340	-65 340
F-skötsel	-43 368	-42 515
Fastighetsskatt	-59 241	-52 524
Förändr. fast. skatt föreg år	0	2 858
Snöröjning	-4 628	-2 188
Takarbeta *	0	-2 275 250
Hissbyggnation *	0	-2 902 500
Hisservice	-4 428	0
Sotning	-36 928	0
	-420 482	-5 465 706

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	-9 246	-6 000
Konsulttjänster	-109 392	-64 137
Fastighetsförvaltning	-69 916	-68 000
Möteskostnader	-3 000	0
Bankkostnader	-3 133	-3 237
Föreningsavgift	-5 330	-5 280
	-200 017	-146 654

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-49 999	-13 335
Lagstadgade sociala avgifter	-15 709	-4 189
	-65 708	-17 524

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
Vindsombyggnad	-144 635	0
	-288 954	-144 319

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	10 200 000
Mark	69 000 000	61 000 000
	99 000 000	71 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 000 000	71 200 000
Lokaler	0	0
	99 000 000	71 200 000
Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	6 658 411	6 658 411
Nyanskaffningar	8 678 081	0
Utgående anskaffningsvärde	15 336 492	6 658 411
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-1 154 552	-1 010 233
Årets avskrivningar enligt plan	-288 954	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-1 443 506	-1 154 552
Planenligt restvärde vid årets slut	13 892 986	5 503 859
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	13 892 986	5 503 859
	53 915 651	45 526 524

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,55	2023-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,05	2022-02-10	0	1 160 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-15	0	1 010 723
Stadshypotek	1,52	2023-12-01	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek	1,15	2023-03-30	1 930 000	1 950 000
Stadshypotek	0,99	2023-03-30	1 950 000	1 970 000
Stadshypotek	1,05	2022-03-08	0	230 000
Stadshypotek	3,15	2023-02-10	690 723	0
			8 200 723	9 950 723
Kortfristig del av långfristig skuld			8 200 723	2 400 723

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

	2022-12-31	2021-12-31
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

Gustav Skärbring

Jonna Wolff

Johanna Gårdmark

Gustav Erbing

Saman Amel

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Revisor