



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Valhallavägen 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Morkullan 15	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 2 963 kvm och 7 lokaler om 392 kvm. Byggnadernas totalyta är 3355 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Max Nero	Ordförande
Emma Fröst	Kassör
Emelie Berggren	Styrelseledamot
Jasmin Halilovic	Styrelseledamot
Frank Schliephacke	Suppleant

### Valberedning

Lovisa Kjerstensson

Yvonne Calamnius Vesterby

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Carina Toresson    Revisor                      Toresson Revision AB  
Camilla Lindstaf    Revisorssuppleant    Toresson Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förnyad energideklaration
  
- 2022** ● Fasadrenovering - Enligt uppdaterad underhållsplan  
Fönsterbyte - Ut mot Valhallavägen och gränden  
Installation laddboxar - Installation av laddboxar till alla våra parkeringsplatser  
Stamspolning - Kök- samt badrum i 60 st lägenheter  
Förbättringar vid parkeringsplatserna - Omorganisering och nymålade parkeringsplatser i gränden  
Justering värmesystem vindsvåningar - Golvvärme  
Trädgårdsskötsel med planering - A-utegården
  
- 2021** ● Trädgårdsskötsel och plantering - A-utegården  
Stilren ny namntavla i trapphuset  
Åtgärder med brandskydd och isolering hyreslokaler - Utredning och åtgärder, ny isolering och nytt brandskydd mellan föreningens lokaler  
Utredning av fönster - Ut mot Valhallavägen och gränden  
Renovering hiss B-uppgången - Enligt underhållsplan  
Byte portkods-system - Med ny tillhörande porttelefon
  
- 2020** ● Renovering av innergårdens tak - Utfört genom byte råspont och plåt  
Energideklaration utförd  
OVK med åtgärder - Våra hyresgästers lokaler  
Stamspolning  
Ny pergola - Innergård A-uppgång  
Inköp av 3 st nya tvättmaskiner
  
- 2019** ● Se över hela värmesystemet - Värmesystem för samtliga lägenheter inkl. vindar är åtgärdade under 2019
  
- 2018** ● Underhåll av taket med en del plåtarbete är genomfört  
Stamspolning
  
- 2017** ● Relining av huvudavlopp i entréplan  
Byta ut 20 ventiler värmesystemet - Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet

- 2014** ● Fönsterrenovering - Alla fönster i söderläge
- 2011** ● Byte av värmepump
- 2010** ● Nytt sophus - Sophus i gränd
- 2009** ● Totalrenovering trapphus - Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer  
Säkerhetsdörrar alla lägenheter - Ådringsmålning och nya postboxar
- 2008-2009** ● Ny tvättstuga - Nytt utrymme med nya maskiner  
Nytt plåttak - Inkl snörasskydd mot Valhallavägen  
Bredband och digital-TV - Alla lägenheter har fiber till dörr  
Nya hissmotorer A och B uppgång  
Nyinstallation hiss uppgång C  
Elstambyte
- 2008** ● Omputsning av fasad
- 2007-2014** ● Löpande byte av radiatorer - Byte sker efter behov
- 2004-2005** ● Nytt gårdsbjälklag - Avslutat sommaren -05
- 2004** ● Ommålning av tak mot gränd.
- 1996-1998** ● Rörstambyte - Utifrån byggnadsår bedöms köken ha en normal standard. Inredningen byttes i samband med stambytet och badrummen renoverades.

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Stamspolning  
Balkongarbeten  
Målning i förråd

#### Avtal med leverantörer

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Teknisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Juristärenden

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

2023 har varit ett år med fortsatt ökade kostnader för fastigheten, finansiering samt de tjänster som behövs. Styrelsen har sett över de kostnader och avtal som finns och gjort en budget utifrån detta med utgångspunkt att även säkra upp för framtiden.

En större del av föreningens likvida medel ligger på ett räntekonto via SBC.

Två lån med bunden ränta har löpt ut under året och lagts om till en rörlig ränta utifrån aktuellt ränteläge. Belåningen per kvm bedöms fortsatt ligga på en bra nivå.

Föreningen fortsätter följa den långsiktiga ekonomiska planering som upprättades 2021 som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 15%.

### **Förändringar i avtal**

2023 har styrelsen sett över aktuella hyresavtal och gjort höjningar utifrån index. Detta har resulterat i två större höjningar av hyresavtal som bättre motsvarar dagens hyresmarknad vilket genererar ytterligare intäkter till föreningen.

Elavtalet med bundet elpris löpte ut i november och efter jämförelse av marknadspriser så tog styrelsen beslutet att inte binda om elavtalet och istället fortsätta med ett rörligt elpris.

### **Övriga uppgifter**

Styrelsen har sett över möjligheten att göra om en uthyrningslokal till en bostadsrätt genom att söka bygglov. Stadsbyggnadskontoret gav avslag på ansökan om bygglov och därför har hyran istället setts över för lokalen vilket resulterat i ökade hyresintäkter.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 301 031	2 758 539	2 792 387	2 818 272
Resultat efter fin. poster	-759 559	-5 214 868	-515 792	-161 203
Soliditet (%)	65	66	76	75
Yttre fond	423 213	800 891	708 021	659 376
Taxeringsvärde	141 071 000	141 071 000	118 836 000	118 836 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	813	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 322	6 431	4 501	4 582
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 583	5 679	3 975	4 046
Sparande per kvm totalyta, kr	203	10	134	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	26	20	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	188	166	167	153
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	25	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	219	213	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,78	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet är en konsekvens av de höjda räntorna och ökade priserna på föreningens driftskostnader. Avgiften har därmed justerats och lokalhyresnivåerna har höjts så att resultatet ska vända när räntorna sjunker.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	43 825 815	-	-	43 825 815
Upplåtelseavgifter	6 964 885	-	-	6 964 885
Fond, yttre underhåll	800 891	-800 891	423 213	423 213
Balanserat resultat	-8 819 471	-4 413 977	-423 213	-13 656 661
Årets resultat	-5 214 868	5 214 868	-759 559	-759 559
<b>Eget kapital</b>	<b>37 557 252</b>	<b>0</b>	<b>-759 559</b>	<b>36 797 693</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 233 448
Årets resultat	-759 559
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 213
<b>Totalt</b>	<b>-14 416 220</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	423 213
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-13 993 007</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 301 031	2 762 769
Övriga rörelseintäkter	3	298 346	27 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 599 377</b>	<b>2 790 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 780 609	-6 341 677
Övriga externa kostnader	9	-213 058	-653 939
Personalkostnader	10	-131 417	-111 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-610 116	-638 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 735 200</b>	<b>-7 745 575</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-135 823</b>	<b>-4 955 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 192	8 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-661 928	-268 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-623 736</b>	<b>-259 316</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-759 559</b>	<b>-5 214 868</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-759 559</b>	<b>-5 214 868</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	53 251 297	53 861 413
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 251 297</b>	<b>53 861 413</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 254 797</b>	<b>53 864 913</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		99 057	24 204
Övriga fordringar	15	2 848 758	3 340 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	813	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 948 628</b>	<b>3 364 834</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		66	66
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>66</b>	<b>66</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 948 694</b>	<b>3 364 900</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 203 491</b>	<b>57 229 813</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll		423 213	800 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 213 913</b>	<b>51 591 591</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 656 661	-8 819 471
Årets resultat		-759 559	-5 214 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 416 220</b>	<b>-14 034 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 797 693</b>	<b>37 557 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 731 400	15 053 800
Leverantörsskulder		145 887	161 871
Skatteskulder		10 588	6 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	517 923	450 502
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 405 798</b>	<b>15 672 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>56 203 491</b>	<b>57 229 813</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-135 823</b>	<b>-4 955 552</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	610 116	638 253
	<b>474 293</b>	<b>-4 317 300</b>
Erhållen ränta	38 192	8 840
Erlagd ränta	-632 546	-237 571
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-120 061</b>	<b>-4 546 031</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 277	-12 818
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 256	53 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-170 082</b>	<b>-4 505 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-57 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-57 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	6 000 000
Amortering av lån	-322 400	-281 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-322 400</b>	<b>5 718 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-492 482</b>	<b>1 155 659</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 314 183</b>	<b>2 158 525</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 821 701</b>	<b>3 314 183</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Valhallavägen 22 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 227 620	1 932 854
Hysesintäkter lokaler	700 164	580 939
Hysesintäkter p-plats	69 900	32 400
Deb. fastighetsskatt	64 787	0
Bredband	180 000	179 500
Hyses- och avgiftsrabatt	-33 600	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	7 875	21 494
Överlåtelseavgift	9 191	0
Andrahandsuthyrning	17 916	12 880
Vidarefakturerade kostnader	57 000	2 781
Öres- och kronutjämning	-2	-80
<b>Summa</b>	<b>3 301 031</b>	<b>2 762 769</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	46 501	7 015
Försäkringsersättning	251 845	20 240
<b>Summa</b>	<b>298 346</b>	<b>27 255</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	47 951	53 972
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 795	42 869
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 106
Larm och bevakning	31 804	7 488
Städning enligt avtal	93 638	40 004
Städning utöver avtal	0	4 275
Hissbesiktning	4 500	0
Energideklarationer	10 225	0
Brandskydd	0	4 904
Gårdkostnader	7 358	657
Gemensamma utrymmen	10 783	12 382
Snöröjning/sandning	0	10 593
Serviceavtal	65 176	53 896
Mattvätt/Hyrmattor	6 396	5 446
Förbrukningsmaterial	0	1 099
<b>Summa</b>	<b>283 626</b>	<b>239 690</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 546	0
Trapphus/port/entr	0	13 360
Sophantering/återvinning	848	0
Dörrar och lås/porttele	74 289	10 716
VVS	79 970	143 584
Värmeanläggning/undercentral	0	8 978
Ventilation	0	2 725
Elinstallationer	11 223	4 694
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	176
Hissar	5 012	30 622
Fasader	2 206	0
Fönster	2 977	3 469
Balkonger/altaner	0	1 920
Garage/parkering	0	13 090
Vattenskada	149 615	174 432
<b>Summa</b>	<b>328 686</b>	<b>407 765</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värmeanläggning	66 726	2 950
Fasader	857 500	4 607 125
<b>Summa</b>	<b>924 226</b>	<b>4 610 075</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	104 824	86 855
Uppvärmning	631 272	556 206
Vatten	112 645	90 103
Sophämtning/renhållning	55 177	60 305
<b>Summa</b>	<b>903 918</b>	<b>793 469</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	65 297	21 468
Kabel-TV	19 606	17 864
Bredband	79 200	79 496
Fastighetsskatt	176 050	171 850
<b>Summa</b>	<b>340 153</b>	<b>290 678</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 211
Tele- och datakommunikation	3 619	4 947
Juridiska åtgärder	0	48 765
Inkassokostnader	2 411	2 002
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	17 250
Styrelseomkostnader	592	1 086
Fritids och trivselkostnader	572	301
Föreningskostnader	1 273	450
Förvaltningsarvode enl avtal	131 430	127 761
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	7 881	0
Administration	23 814	109 707
Konsultkostnader	3 894	331 789
Bostadsrätterna Sverige	6 670	6 670
<b>Summa</b>	<b>213 058</b>	<b>653 939</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	85 000
Arbetsgivaravgifter	31 417	26 707
<b>Summa</b>	<b>131 417</b>	<b>111 707</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	661 928	268 153
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>661 928</b>	<b>268 155</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	63 680 866	63 623 366
Årets inköp	0	57 500
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>63 680 866</b>	<b>63 680 866</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 819 452	-9 181 200
Årets avskrivning	-610 116	-638 253
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 429 569</b>	<b>-9 819 452</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>53 251 297</b>	<b>53 861 413</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 102 369</i>	<i>23 102 369</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	38 671 000	38 671 000
Taxeringsvärde mark	102 400 000	102 400 000
<b>Summa</b>	<b>141 071 000</b>	<b>141 071 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 829	14 829
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 829</b>	<b>14 829</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 829	-14 829
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-14 829</b>	<b>-14 829</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	27 123	26 512
Klientmedel	0	586 426
Transaktionskonto	383 362	0
Borgo räntekonto	2 438 273	2 727 692
<b>Summa</b>	<b>2 848 758</b>	<b>3 340 629</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	813	0
<b>Summa</b>	<b>813</b>	<b>0</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-05-30	4,58 %	8 116 400	8 198 800
Swedbank	2024-08-28	4,65 %	2 615 000	2 855 000
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-01-23	4,87 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,28 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,59 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>18 731 400</b>	<b>19 053 800</b>
Varav kortfristig del			14 731 400	15 053 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 119 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	15 000
Uppl kostn räntor	67 465	38 083
Uppl kostnad arvoden	100 000	85 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 420	26 707
Förutbet hyror/avgifter	319 038	285 712
<b>Summa</b>	<b>517 923</b>	<b>450 502</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

21 940 000

2022-12-31

21 940 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Då kostnaderna generellt har ökat det senaste året har styrelsen 2023 gjort det som är möjligt för att hålla ner kostnaderna, exempelvis sett över rådande hyresavtal och leverantörsavtal. Ökningarna ligger i att bundna avtal har löpt ut vilket har medfört högre kostnader i rådande ränte- och elprisläge.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Emelie Berggren  
Styrelseledamot

---

Emma Fröst  
Kassör

---

Jasmin Halilovic  
Styrelseledamot

---

Max Nero  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
24.05.2024 14:15

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 22.05.2024 10:47

DOCUMENT ID:  
S1zGHZEo7A

ENVELOPE ID:  
SJMBWEoMA-S1zGHZEo7A

DOCUMENT NAME:  
Brf Valhallavägen 22, 769606-6724 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA FRÖST emmafrost@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 20:23 22.05.2024 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/11) IP: 178.174.233.30
2. Max Nero max.nerospiik@hotmail.se	Signed Authenticated	24.05.2024 10:08 24.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/22) IP: 178.174.233.7
3. Jasmin Halilovic jasmin.halilovic44@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:02 24.05.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/11) IP: 88.98.104.211
4. EMELIE BERGGREN emelieberggren95@gmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 13:04 24.05.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/28) IP: 176.56.245.54
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	24.05.2024 14:15 24.05.2024 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Valhallavägen 22, org.nr 769606-6724.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Valhallavägen 22 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i  
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande  
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i  
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen  
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt  
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den  
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att  
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara  
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan  
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare  
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den  
interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även  
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF  
Valhallavägen 22 för räkenskapsåret 2023 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar  
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson





# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 14:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 10:47

DOCUMENT ID:

HJErZ4j7R

ENVELOPE ID:

H1gGSW4iXC-HJErZ4j7R

DOCUMENT NAME:

RB BRF Valhallava?gen 22 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	24.05.2024 14:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
info@toressonrevision.se	Authenticated	24.05.2024 14:15	Low	IP: 2.71.175.64

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed