

Signera årsredovisning - Botema

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: 157-202503171014-783138.pdf

Storlek: 315010 byte

Hashvärde SHA256:

78ef1c519483ba9b733d47f1ac7e55a07f4ce5b55b1671325e56e2b577bfb26d

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

Signerat av 6:

JOHANNA GÅRDMARK

Signerat med BankID 2025-03-17 12:56 Ref: 0195a3f5-ccae-7789-8a69-787e1463b3fc

Petter Lundquist

Signerat med BankID 2025-03-17 15:52 Ref: 0195a497-6460-7f04-94b9-62ce7c3019ef

KAJ JOHAN KOIVULA

Signerat med BankID 2025-03-17 17:26 Ref: 0195a4ed-948d-7181-97f3-454b08d5d894

Gustav Nils Anders Erbing

Signerat med BankID 2025-03-18 18:47 Ref: 0195aa5d-b6ff-7f3c-a2e4-8d80f7e292f8

Jill Pia Bederoff

Signerat med BankID 2025-03-19 09:51 Ref: 0195ad99-2e33-7915-8913-db87436fffeb

EVA HÄRELIND ERIKSSON

Signerat med BankID 2025-03-19 14:23 Ref: 0195ae92-9473-7e91-a91c-0506d6f1f4f5

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Valnöten, 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 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.

En underhållsplan färdigställdes 2023 med syftet 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 ska uppdateras löpande efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2024 har varit det tolfte 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 till och med oktober månad. Därefter tog Kasama över den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset i Stockholm AB har haft fortsatt ansvar för städningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande fastighetsunderhåll och drift genomförts:

- Bytt torktumlare.
- Bytt elpatron och styrning för VVS i gårdshus.
- Diverse vattenskador i lägenheter åtgärdades.

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 8 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 Koivula
Caroline Topolovec (suppleant)

Styrelsen har hållit 12 protokollförda möten under året. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2023 hölls den 9 april 2024 med 12 medlemmar närvarande och en fullmakt.

Föreningens ekonomi

Budget

Under 2024 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 2024 visar föreningen ett underskott på 393 587 kr. Avskrivningarna uppgår till 565 042 kronor vilket ger ett positivt rörelseresultat på 171 455 kr.

Räntenettot för 2024 uppgår till -389 628 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 1 630 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)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 516	1 419	1 166	1 122	1 120
Resultat efter finansiella poster	-394	-706	-1 506	1 029	334
Soliditet (%)	83,3	83,0	84,1	75,9	78,6
Årsavg per kvm bostadsyta (kr)	626	586	438	469	469
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 453	3 573	3 383	4 484	4 502
Lån per kvm tot.yta (kr) **	3 453	3 573	0	0	0
Sparande per kvm bostadsyta (kr) *	71	102	31	0	0
Räntekänslighet (%) *	6	6	7	0	0
Energikostnad per kvm bostadsyta (kr) *	100	97	139	0	0
Årsavg andel i procent av tot rörelseintäkter**	92	87	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	2 221 343		297 000	2 518 343
Balkongunderhåll	59 316		11 400	70 716
Inbetalningar hiss	1 612 086			1 612 086
Balanserat resultat	-8 846 633	-705 892	-297 000	-9 849 525
Årets resultat	-705 892	705 892	-393 587	-393 587
Belopp vid årets utgång	45 054 219	0	-382 187	44 672 032

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 849 525
årets förlust	-393 587
	-10 243 112

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	297 000
i ny räkning överföres	-10 540 112
	-10 243 112

Föreningens 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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 516 436	1 419 420
Övriga rörelseintäkter	2	128 878	215 258
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 645 315	1 634 678
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-506 803	-571 886
Driftskostnader	4	-389 795	-787 955
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-135 412	-98 939
Personalkostnader	6	-52 563	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-565 042	-578 218
Summa rörelsekostnader		-1 649 615	-2 089 566
Rörelseresultat		-4 300	-454 888
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 287	-251 004
Summa finansiella poster		-389 287	-251 004
Resultat efter finansiella poster		-393 587	-705 892
Resultat före skatt		-393 587	-705 892
Årets resultat		-393 587	-705 892

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	8	12 795 137	13 314 768
Summa materiella anläggningstillgångar		52 817 802	53 337 433
Summa anläggningstillgångar		52 817 802	53 337 433
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		281 521	201 365
Övriga fordringar		11 832	13 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 768	61 693
Summa kortfristiga fordringar		301 121	276 148
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		530 415	658 735
Summa kassa och bank		530 415	658 735
Summa omsättningstillgångar		831 936	935 283
SUMMA TILLGÅNGAR		53 649 738	54 272 716

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 666 086	13 666 086
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		2 589 059	2 280 659
Summa bundet eget kapital		54 915 145	54 606 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 849 525	-8 846 634
Årets resultat		-393 587	-705 892
Summa fritt eget kapital		-10 243 112	-9 552 526
Summa eget kapital		44 672 033	45 054 219
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 370 723	8 660 723
Leverantörsskulder		77 972	29 617
Övriga skulder		0	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 010	528 112
Summa kortfristiga skulder		8 977 705	9 218 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 649 738	54 272 716

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-393 587	-705 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		565 042	578 218
Betald skatt		1 258	2 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		172 713	-125 308
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-80 156	-66 237
Förändring av kortfristiga fordringar		53 925	-6 050
Förändring av leverantörsskulder		48 355	-31 717
Förändring av kortfristiga skulder		855	105 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten		195 692	-123 843
Investeringsverksamheten			
Inköp av inventarier		-45 411	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45 411	0
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		11 400	11 400
Amortering och nya lån		-290 000	460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-278 600	471 400
Årets kassaflöde		-128 319	347 557
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		658 735	311 178
Likvida medel vid årets slut		530 415	658 735

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

	2024	2023
Avgift	1 413 308	1 315 780
Hiss	15 000	15 493
Terrass	8 928	8 928
Internet	79 200	79 200
Öresutjämning	0	18
	1 516 436	1 419 419

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 428	15 639
Ersättning andrahandsuthyrning	11 519	2 188
Avgift varmvatten	108 168	159 552
Övriga ersättningar och intäkter	763	1 008
Erhållna kommunala bidrag	0	36 872
	128 878	215 259

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation & UH	-195 426	-272 077
El	-154 953	-163 387
Vatten och avlopp	-88 602	-70 884
Sophämtning	-60 708	-65 538
Markytor, trädgård	-7 114	0
	-506 803	-571 886

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-46 512	-44 211
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 738	0
Entrémattor	-11 025	-20 556
Övriga fastighetskostnader	-16 271	-29 686
Fastighetsförsäkring	-50 279	-46 821
Anticimex	-25 762	-24 152
Kabel-tv	-13 472	-12 654
Bredband	-77 220	-76 020
F-skötsel	-52 169	-44 234
Fastighetsskatt	-63 570	-61 971
Snöröjning	-4 983	-2 325
Relining	0	-412 500
Hisservice	-26 794	-12 825
	-389 795	-787 955

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-9 000	-8 750
Konsulttjänster	-23 375	-800
Fastighetsförvaltning	-75 970	-73 004
Möteskostnader	-16 420	-6 379
Bankkostnader	-5 237	-4 596
Föreningsavgift	-5 410	-5 410
	-135 412	-98 939

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-39 996	-40 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 567	-12 568
	-52 563	-52 568

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	0	-13 933
Vindsombyggnad	-433 904	-433 904
Ack avskr på inv/ torktumlare	-757	0
	-565 042	-578 218

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	15 336 492
Nyanskaffningar/ torktumlare	45 411	0
Utgående anskaffningsvärde	15 381 903	15 336 492
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-2 021 724	-1 443 506
Årets avskrivningar enligt plan	-565 042	-578 218
Utgående avskrivning enligt plan	-2 586 766	-2 021 724
Planenligt restvärde vid årets slut	12 795 137	13 314 768
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	12 795 137	13 314 768
	52 817 802	53 337 433

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,05	2025-01-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	3,60	2025-03-03	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek	4,05	2025-01-02	1 890 000	1 910 000
Stadshypotek	4,05	2025-01-02	1 910 000	1 930 000
Stadshypotek	4,05	2025-01-02	250 000	500 000
Stadshypotek	3,80	2025-02-13	690 723	690 723
			8 370 723	8 660 723
Kortfristig del av långfristig skuld			8 370 723	8 660 723

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

	2024-12-31	2023-12-31
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 Koivula

Johanna Gårdmark

Gustav Erbing

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Eva Eriksson
Revisor