

Årsredovisning för

Brf Valhallavägen 61

769603-7659

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Valhallavägen 61, 769603-7659 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Roslagsbanan 8 på Valhallavägen 61 i Stockholm. Fastigheten består av tomt med äganderätt samt byggnad uppförd 1931, och förvärvades år 2000 av Svenska bostäder för 23 889 810 kr.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar AB.

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

Medlemsinformation

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 14 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd bostadsyta på 1 663 kvadratmeter.

Fastighetens garageplan inrymmer 10 bilplatser samt en motorcykelplats för uthyrning. Under perioden har samtliga platser varit uthyrda.

Under året har det skett 2 (två) överlåtelser inom föreningen.

Styrelsen har godkänt 0 (noll) andrahandsuthyrning av lägenheter.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2023. Under året har styrelsen avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Arne Brostedt	ordförande
Majid Mira	ledamot
Eva Charlotta Sporre	ledamot
Fredrik Uggla	ledamot
Jonas Egnell	ledamot
Anders Hjärpe	ledamot

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt att anlita ekonomifirman Ekonomistöd AB för löpande bokföring samt Carina Öfors på MOORE Allegretto AB som revisor.

Styrelsen har ansvarsavtal med TS Tak & Fasadgruppen gällande snöröjning på tak samt avtal med Anders Lindbergs städ för städning i trapphuset samt tvättstugan.

Underhållsarbeten och löpande underhåll genom åren:

- Fastigheten genomgick år 2001/2002 stambyte av VVS samt elinstallationer samtidigt inreddes vinden med två lägenheter.
- Fastighetens hissar totalrenoverades år 2006.
- Fastighetsbesiktning utförd av Eminent i april 2014 ligger till grund för utförda och kommande arbete enligt underhållsplan.
- OVK besiktning vilken föranlett uppföljningsåtgärder i syfte att säkerställa en godkänd ventilation för föreningens fastighet gjordes 2015.
- Godkänd radonmätning genomförd med värden väl under högsta tillåtna, 2015.
- Slamspolning av alla VVS-stammar, 2015
- Slamsugning av bakgårdsavlopp genomförd under sommaren 2015.
- Ny fjärrvärmeväxlare installerades i början av 2015.
- Besiktning av betongbjälklag över bakgården samt balkongernas skick 2015.
- Utredning regler/tillstånd kring att sätta upp markiser samt montering av markiser 2015.
- Byte av el armaturer i gemensamma utrymmen 2015.
- Komplettering säkerhetsutrustning på tak genomförd 2016.
- Stålförstärkning av gårdsbetongbjälklag genomförd 2016.
- Av grannarna utförd målning av muren kring bakgården 2016.
- Uppföljningsåtgärder föranlett av OVK besiktning genomförda 2016.
- Ny torktumlare och torkskåp införskaffades 2017.
- Nya utemöbler och grill 2017.
- Installation av avgasare till värmesystemet för att ta bort luftbubblor ur ledningar, 2018
- Nya rökgasfläktar på taket, 2018
- Ny mangel och studsmatta, 2018
- Byte till säkerhetsdörrar i stål på BV samt dekorationsmålning så de liknar övriga trädörrar, 2018.
- Besiktning av tak och åtgärdande av läckage ner till lgh 1402 samt åtgärdande av läckande takkupor i vindsvåning 1502 i februari 2019. Kolla av övriga takfönster gjordes samtidigt utan anmärkningar.
- Byte av samtliga låscylindrar i byggnad och grindar till gård under sommaren 2020.
- Fönsterrenovering fram- och baksida utfört av underleverantör till Interoc sommaren 2021
- Balkongrenovering (fullständigt utbyta inkl räcken på baksidan, förbättringar och underhåll inkl målning och rostskydd) på framsidan sommar/höst 2021
- Fasadenovering baksidan med lagning av puts och målning, sommaren/hösten 2021
- Byte av ytterdörr baksidan, hösten 2021
- Brandskyddskontroll utförd och alla lägenheter godkända under 2021 & januari 2022
- Installation av brandsläckare i gemensamma utrymmen februari 2022
- Under hösten 2020 åtgärdades fasader, balkonger och fönster och slutfördes sommaren 2022.
- Byte av bärlinor till gatuhissen klar kvartal 1 2023.
- Införande av matsopsortering och nya kärl till sopor, avklarat kvartal 1 2023.
- OVK blev klar och godkänd hösten 2023.
- Laddstationerna i garagen och gården blev klara och går att använda hösten 2023.

Under de kommande fem åren bör följande ses över enligt fastighetsbesiktning och underhållsplan:

- Förnya tätskiktsbeläggning på bakgården, pågående
- Renovering och design av innergården, pågående
- Renovering av tvättstugedörren, avvaktar offert.
- Planeras med målning i trapphuset, pågående
- Planeras med byte av avbytarna i trapphuset till automatiska.
- Byte lägenheternas ytterdörrar till säkerhetsdörrar, föreningen ska stå för 1/3 av kostnaderna.

Kommande underhållsplan uppskattas till cirka 400 000 kr.

Alla bostadsrättsföreningar omfattas sedan 2014 av ny normgivning för redovisning innefattande att årsredovisningen skall upprättas enligt ett så kallat K-regelverk. Föreningen har valt att tillämpa K2-metoden vad gäller avskrivningar och investeringar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 049 554	1 042 080	1 018 226	1 019 578
Resultat efter finansiella poster	-41 286	-317 445	-1 896 134	113 906
Soliditet, %	76	74	75	82
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	517	517	517	517
Skuldsättn. per kvm upplåten med bostadsrätt/total yta	4 540	4 714	4 714	3 363
Sparande per kvadratmeter, totalt upplåtna	259	i.u	i.u	i.u
Räntekänslighet, %	9	9	9	7
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	188	182	174	152
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	70	79	81	80

Upplysning vid förlust

Resultatet det här året var - 41 286. Det negativa resultat drivs till stor del av avskrivningar som gjorts pga tidigare renoveringsarbeten förra perioden. Styrelsen har under nuvarande period strukturerat kapitalet och minskat avsevärt på kostnader i jämförelse med 2022 (-257445). Bostadsrättsföreningen har som avsikt att fortsätta med att minska på kostnaderna med fortsatt effektiv kapitalallokering, men även arbetat på intäktssidan i form av den femprocentiga avgiftshöjningen för alla medlemmar fr o m 2024-01-01. Med dessa åtgärder bör den framtida lönsamheten vara positiv till nästkommande räkenskapsår.

Förändringar i eget kapital

	Insatser & kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	30 419 909	564 290	-6 939 180
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning yttre fond		250 000	-250 000
Årets resultat			-41 286
Vid årets slut	30 419 909	814 290	-7 230 466

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 189 180
årets resultat	-41 286
Totalt	-7 230 466
disponeras för	
avsättning till yttre fond	250 000
balanseras i ny räkning	-7 480 466
Summa	-7 230 466

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Förvaltningsintäkter	2	1 049 554	1 042 080
Övriga rörelseintäkter		172 662	51 528
Summa rörelseintäkter		1 222 216	1 093 608
Rörelsekostnader			
Reparation- och underhåll		-179 010	-205 494
Driftskostnader		-488 594	-523 803
Fastighetsskatt		-30 726	-29 266
Övriga externa kostnader		-72 455	-120 914
Personalkostnader	3	-	-60 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 536	-381 931
Summa rörelsekostnader		-1 147 321	-1 321 408
Rörelseresultat		74 895	-227 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 390	463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 571	-90 108
Summa finansiella poster		-116 181	-89 645
Resultat efter finansiella poster		-41 286	-317 445
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-41 286	-317 445
Skatter			
Årets resultat		-41 286	-317 445

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	30 683 668	31 035 423
Inventarier, verktyg och installationer	5	198 248	223 029
Summa materiella anläggningstillgångar		30 881 916	31 258 452
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga bolag		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		30 883 916	31 260 452
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		37 972	39 550
Övriga fordringar		8 029	6 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 277	21 386
Summa kortfristiga fordringar		78 278	67 671
Kassa och bank			
Kassa och bank		838 514	1 024 942
Summa kassa och bank		838 514	1 024 942
Summa omsättningstillgångar		916 792	1 092 613
SUMMA TILLGÅNGAR		31 800 708	32 353 065

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 794 909	18 794 909
Yttre reparationsfond		814 290	564 290
Kapitaltillskott		4 200 000	4 200 000
Upplåtesleavgifter		7 425 000	7 425 000
Summa bundet eget kapital		31 234 199	30 984 199
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 189 180	-6 621 735
Årets resultat		-41 286	-317 445
Summa fritt eget kapital		-7 230 466	-6 939 180
Summa eget kapital		24 003 733	24 045 019
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	7 250 000	5 150 000
Summa långfristiga skulder		7 250 000	5 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	300 000	2 690 000
Leverantörsskulder		60 220	289 910
Skatteskulder		2 911	2 019
Övriga skulder		8 053	8 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 791	168 064
Summa kortfristiga skulder		546 975	3 158 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 800 708	32 353 065

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-41 286	-317 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	385 088	386 022
	343 802	68 577
Betald skatt	892	840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	344 694	69 417
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 608	10 697
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-230 514	215 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 572	296 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-247 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-247 810
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-290 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	
Årets kassaflöde	-186 428	48 200
Likvida medel vid årets början	1 024 942	976 742
Likvida medel vid årets slut	838 514	1 024 942

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Funktionsförbättringar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Intäkternas fördelning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	859 968	859 968
Hysesintäkter	189 586	182 112
Summa	1 049 554	1 042 080

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten, el och renhållning.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 087 157	36 087 157
	36 087 157	36 087 157
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 051 734	-4 699 979
-Årets avskrivning enligt plan	-351 755	-351 755
	-5 403 489	-5 051 734
Redovisat värde vid årets slut	30 683 668	31 035 423
Taxeringsvärde byggnader:	24 448 000	24 448 000
Taxeringsvärde mark:	54 000 000	54 000 000
	78 448 000	78 448 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	77 600 000	77 600 000
Lokaler	848 000	848 000
	78 448 000	78 448 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	389 526	141 716
-Nyanskaffningar		247 810
Vid årets slut	389 526	389 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-166 497	-136 321
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-24 781	-30 176
Vid årets slut	-191 278	-166 497
Redovisat värde vid årets slut	198 248	223 029

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom 1år från balansdagen	300 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen *)	7 250 000
	7 550 000

*) Beräknat utifrån aktuella villkorsändringsdagar.

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 200 000	14 200 000
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	14 200 000	14 200 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm den

.....
Per-Arne Brostedt

.....
Anders Hjarpe

.....
Majid Mira

.....
Lotta Sporre

.....
Jonas Egnell

.....
Fredrik Uggla

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Carina Öfors
Godkänd revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende