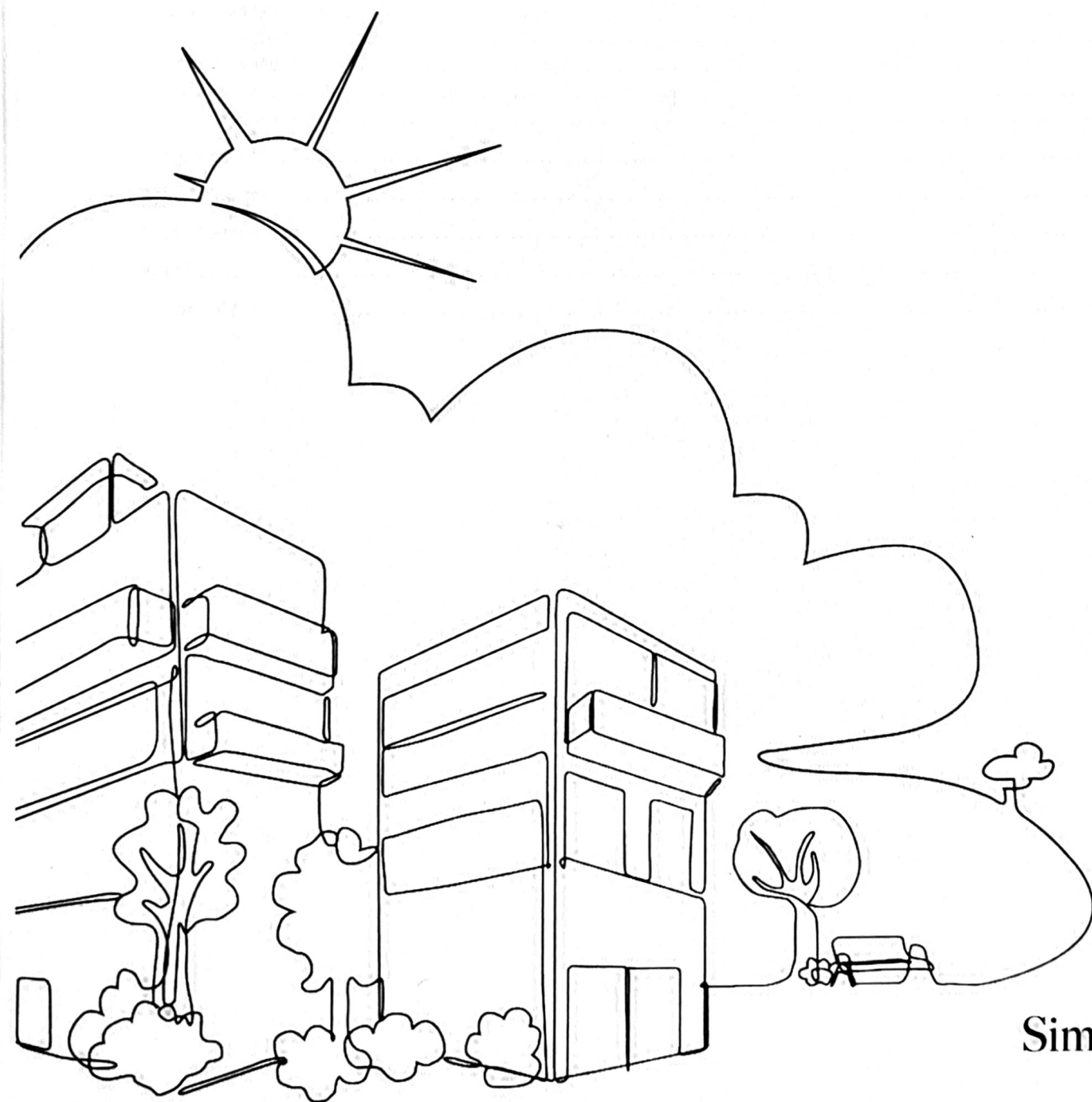


Årsredovisning 2023

Brf Vallgossen

769606-2368



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallgossen

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet. Föreningen har inga kommersiella lokaler.

Föreningen har som övergripande finansiellt mål att vara skuldfritt år 2100. Det innebär att föreningen har som målsättning att amortera skulden med i genomsnitt 1 Mkr per år över tid. De årliga amorteringarna kan variera beroende på löpande renoveringskostnader och allmänt ränteläge.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-06-01.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-10-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Vallgossen 15, bebyggdes 2001 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 126 lägenheter. Dessutom finns 58 garageplatser och 3 mc-platser.

Föreningen äger sin tomt, Vallgossen 15 (4 890 m²).

Lägenhetsfördelning:

5 st. 1 rum och kök

50 st. 2 rum och kök

27 st. 3 rum och kök

33 st. 4 rum och kök

11 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta: 10 148 kvm

Gemensamma lokaler

- Tvättstuga med fyra tvättmaskiner, två torkskåp och en torktumlare.
- Gästlägenhet med fyra sovplatser
- Gemensamhetslokal
- Bastu med relax-rum.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa, Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning sedan 2023-05-30

Johanna Garcia Gådin	Ordförande
Peter Hjorth	Vice ordförande
Anders Hallgren	Styrelseledamot
Teresa Bejarano Del Rio	Styrelseledamot
Roger Eklund	Suppleant
Cecilia Sandell	Suppleant
Christine Strandberg	Suppleant
Marcus Cirin	Suppleant

Valberedning

Gunnar Stenvall
Lina Liljebladh
Morten Nielsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av -ledamöterna.

Revisorer

Barbro Wikman Godkänd Revisor Moore Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Modernisering av hissar

Under vårvintern 2023 avslutades moderniseringen av hissarna på Arbetargatan samt St Göransgatan 81. St Göransgatan 83 moderniserades under hösten 2022 och St Göransgatan 85 under 2021.

Ventilationsfläktar på taken

Under året har vi gjort lagerbyte på de fläktar där detta behövs samt andra mindre åtgärder för att förlänga livslängden på dem. Vi har även bytt en av fläktarna i sin helhet där behovet fanns.

Spolat stammar och åtgärder avloppsrör

I början av året spolades stammarna och i samband med det filmades även rören invändigt. Under hösten 2023 gjordes det falljusteringar på avloppsrören och vissa partier byttes på grund av skador på rören.

Uppfräschning av gästrum

I gästrummet har vi bytt sängar och soffa och andra trivselhöjande mindre åtgärder.

Byte av lägenheternas tilluftsfilter

Under året byttes samtliga tilluftsfilter i lägenheterna. De är placerade bakom lägenheternas radiatorer.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 184 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 185 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Korttidsuthyrning (t.ex. Airbnb) godkänns ej.

IT-installationer

Alla lägenheter är utrustade med individuella mätfunktioner (IMD) för hushållsel, gas, kall- och varmvatten, den faktiska förbrukningen debiteras månadsvis. Lägenheterna är utrustade med brandlarm, fuktlarm och inbrottslarm med anslutningsmöjlighet till larmbolag. Lägenheterna är anslutna till 1000 mb bredband (Bahnhof) och till ComHem's digitala basutbud för TV. Dessa anslutningar ingår i månadsavgiften.

Porttelefon finns i alla portar. Tillträde till allmänna utrymmen styrs av ett inpasseringssystem med elektroniska "taggar".

I Arbetargatan 17 kanalisation för högtalaranläggning mellan vardagsrum, kök och bad.

Säljaren debiteras vid överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 164 954	8 469 641	8 448 056	8 037 459
Resultat efter fin. poster	-1 975 121	596 519	33 554	-2 960 789
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	761 100	507 400	253 700	1 268 500
Taxeringsvärde	564 400 000	564 400 000	494 800 000	494 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	763	709	717	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	84,8	85,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 030	8 130	8 239	8 363
Skuldsättning per kvm totalyta	6 787	6 872	6 964	7 069
Sparande per kvm totalyta	126	267	226	235
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	65	58	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	92	91	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	12	12	10
Energikostnad per kvm totalyta	176	168	161	127
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	0,91	1,49	1,92
Räntekänslighet (%)	10,52	11,47	11,49	-

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 el och vatten (totalt 561 212 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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). Totalt 11.790 kvm.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret kan främst härledas till ökade ränte- och underhållskostnader. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	119 665 000	-	-	119 665 000
Upplåtelseavgifter	240 000 000	-	-	240 000 000
Fond, yttre underhåll	507 400	-	253 700	761 100
Balanserat resultat	-1 015 994	596 519	-253 700	-673 176
Årets resultat	596 519	-596 519	-1 975 121	-1 975 121
Eget kapital	359 752 924	0	-1 975 121	357 777 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-673 176
Årets resultat	-1 975 121
Totalt	-2 648 297

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	253 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-761 100
Balanseras i ny räkning	-2 140 897
	-2 648 297

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 164 954	8 469 641
Övriga rörelseintäkter	3	257 560	14 461
Summa rörelseintäkter		9 422 514	8 484 102
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-6 850 576	-4 822 739
Övriga externa kostnader	8	-373 772	-435 755
Personalkostnader	9	-204 356	-141 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 731 500	-1 731 500
Summa rörelsekostnader		-9 160 204	-7 131 907
RÖRELSERESULTAT		262 310	1 352 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		984	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 238 415	-755 717
Summa finansiella poster		-2 237 431	-755 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 975 121	596 518
ÅRETS RESULTAT		-1 975 121	596 518

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	439 434 253	441 165 753
Summa materiella anläggningstillgångar		439 434 253	441 165 753
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		439 434 253	441 165 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 594	33 763
Övriga fordringar	12	51 113	39 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	348 118	294 519
Summa kortfristiga fordringar		441 824	367 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 265 525	2 339 426
Summa kassa och bank		1 265 525	2 339 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 707 349	2 707 289
SUMMA TILLGÅNGAR		441 141 602	443 873 041

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		359 665 000	359 665 000
Fond för yttre underhåll		761 100	507 400
Summa bundet eget kapital		360 426 100	360 172 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-673 176	-1 015 994
Årets resultat		-1 975 121	596 519
Summa fritt eget kapital		-2 648 297	-419 476
SUMMA EGET KAPITAL		357 777 803	359 752 924
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	28 500 000
Summa långfristiga skulder		0	28 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	81 488 125	54 008 125
Leverantörsskulder		469 408	427 204
Skatteskulder		26 073	25 200
Övriga kortfristiga skulder		8 471	3 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 371 722	1 156 054
Summa kortfristiga skulder		83 363 799	55 620 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 141 602	443 873 041

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	262 310	1 352 195
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 731 500	1 731 500
	1 993 810	3 083 695
Erhållen ränta	984	41
Erlagd ränta	-2 208 083	-720 934
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-213 289	2 362 802
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 962	-25 827
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	233 350	140 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53 901	2 477 509
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 020 000	-1 098 249
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 020 000	-1 098 249
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 073 901	1 379 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 339 426	960 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 265 525	2 339 426

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vallgossen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	0,5 %
---------	-------

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 183 284	6 650 916
Hysesintäkter garage	1 181 500	1 085 247
Hysesintäkter, p-platser	32 400	30 000
Kallvatten, moms	64 979	54 825
Varmvatten, moms	127 613	124 765
Gas moms	34 604	26 501
El, moms	368 620	361 190
IMD el Laddstolpar, moms	22 031	4 587
Tvättstugeavgifter	17 480	17 800
Bastuavgifter	6 480	7 140
Gemensamhetslokal	16 200	10 200
Nycklar/lås vidarefakturering	2 450	5 800
Gästrum	52 200	52 800
Hysesintäkter, övrigt	39 600	23 000
Pantförskrivningsavgift	8 925	4 830
Överlåtelseavgift	6 150	6 040
Andrahandsuthyrning	438	4 000
Summa	9 164 954	8 469 641

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Vidarefakturering	3 051	6 456
Öres- och kronutjämnning	-4	5
Erhållna bidrag	38 000	0
Övriga intäkter	1 525	0
Elstöd	214 988	0
Övriga rörelseintäkter	0	8 000
Summa	257 560	14 461

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturerering extern	3 051	0
Fastighetsskötsel	168 254	100 410
Städning	242 134	237 451
Besiktningsskostnader	7 944	8 006
Serviceavtal	117 311	96 121
Brandskydd	58 917	0
Bevakning	15 070	13 683
Yttre skötsel	147 429	161 421
Löpande reparationer och underhåll	405 314	230 051
Löpande rep och underhåll av bostäder	108 576	35 796
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	296 050	33 157
Löpande rep och underhåll installationer	247 808	0
Löpande rep och underhåll hissar	46 789	12 188
Löpande rep och underhåll skadegörelse	6 837	5 625
Reparation försäkringsskada	48 348	0
Summa	1 919 833	933 909

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	1 752 045	858 243
Planerat underhåll av bostäder	0	20 625
Summa	1 752 045	878 867

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	728 548	779 164
Fjärrvärme	1 163 844	1 060 776
Gas	47 006	44 543
Vatten	176 709	138 329
Sophämtning	246 935	212 308
Summa	2 363 042	2 235 120

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	290 799	270 569
Kabel-TV	230 644	218 880
Fastighetsskatt	294 214	285 394
Summa	815 657	774 843

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	68 828	14 734
Övriga förvaltningskostnader	77 045	195 085
Revisionsarvoden	19 688	20 688
Ekonomisk förvaltning	208 211	205 248
Summa	373 772	435 755

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	157 500	116 700
Sociala avgifter	46 856	25 213
Summa	204 356	141 913

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 238 415	755 572
Övriga räntekostnader	0	145
Summa	2 238 415	755 717

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	459 300 000	459 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	459 300 000	459 300 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 134 247	-16 402 747
Årets avskrivning	-1 731 500	-1 731 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 865 747	-18 134 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	439 434 253	441 165 753
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>113 000 000</i>	<i>113 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	247 400 000	247 400 000
Taxeringsvärde mark	317 000 000	317 000 000
Summa	564 400 000	564 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	42 111	39 581
Skattefordringar	9 002	0
Summa	51 113	39 581

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 977	24 567
Fastighetsskötsel	14 751	0
Försäkringspremier	181 707	161 009
Kabel-TV	59 630	57 631
Förvaltning	52 053	51 312
Summa	348 118	294 519

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-06-28	4,50 %	24 491 287	25 395 287
Swedbank	2024-02-28	4,29 %	1 299 710	1 299 710
Swedbank	2024-02-28	4,52 %	27 197 128	27 313 128
Swedbank	2024-09-25	0,46 %	28 500 000	28 500 000
Summa			81 488 125	82 508 125
Varav kortfristig del			81 488 125	54 008 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 79 638 125 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 097	6 713
Städning	0	1 074
El	84 506	82 962
Uppvärmning	175 302	160 391
Utgiftsräntor	144 802	114 470
Vatten	37 562	33 843
Uppl kostn löner	62 300	0
Uppl kostn renhållningsavg	40 591	34 294
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 575	0
Förutbetalda avgifter/hyror	765 987	702 307
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	1 371 722	1 156 054

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000

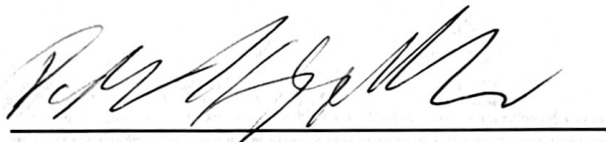
Underskrifter

Stockholm 2024-04-07

Ort och datum



Anders Gustaf Hallgren
Styrelseledamot



Peter Hjorth
Styrelseledamot



Teresa Bejarano Del Rio
Styrelseledamot



Johanna Garcia Gådin
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15



Barbro Wikman
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallgossen
Org.nr 769606-2368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallgossen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Vallgossen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

PL

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

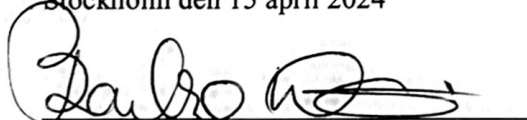
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 grundar 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.

Stockholm den 15 april 2024



Barbro Wikman
Godkänd revisor