



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valhallavägen 22

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
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. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 15	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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 422 kvm. Byggnadens totalyta är 3 385 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ludvig Kullander	Ordförande
Emma Fröst	Styrelseledamot
Frank Sebastian Schliephacke	Styrelseledamot
Sofia Carin Helena Rahlén	Styrelseledamot
Azmain Alam	Styrelseledamot - Avgått 2024-11-20

Valberedning

Max Nero
Jasmine Halilovic
Emelie Berggren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förnyad energideklaration
- 2022** ● Fasadrenovering - Enligt uppdaterad underhållsplan
Trädgårdsskötsel med planering - A-utegården
Justering värmesystem vindsvåningar - Golvvärme
Förbättringar vid parkeringsplatserna - Omorganisering och nymålade parkeringsplatser i gränden
Stamspolning - Kök- samt badrum i 60 st lägenheter
Installation laddboxar - Installation av laddboxar till alla våra parkeringsplatser
Fönsterbyte - Ut mot Valhallavägen och gränden
- 2021** ● Trädgårdsskötsel och plantering - A-utegården
Åtgärder med brandskydd och isolering hyreslokaler - Utredning och åtgärder, ny isolering och nytt brandskydd mellan föreningens lokaler
Byte portkods-system - Med ny tillhörande porttelefon
Renovering hiss B-uppgången - Enligt underhållsplan
Utredning av fönster - Ut mot Valhallavägen och gränden
Stilren ny namntavla i trapphuset
- 2020** ● Renovering av innergårdens tak - Utfört genom byte råspont och plåt
Energi-deklaration 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	● Nya hissmotorer A och B uppgång Bredband och digital-TV - Alla lägenheter har fiber till dörr Nytt plåttak - Inkl snörasskydd mot Valhallavägen Ny tvättstuga - Nytt utrymme med nya maskiner Elstambyte Nyinstallation hiss uppgång C
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.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

2024 har varit ett år med fortsatt ökade kostnader för fastigheten, finansiering samt de tjänster som behövs. Under året har hissarna fått underhåll, så att de fungerar bra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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. Lån med bunden ränta har löpt ut under året och lagts om utifrån förväntad ränteläge framöver. Vi har minskat likvida medel mot slutet av året och amorterat lånen med 2 Mkr. Belåningen per kvm bedöms ligga på en bra nivå.

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

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 743 356	3 301 031	2 758 539	2 792 387
Resultat efter fin. poster	-82 992	-759 559	-5 214 868	-515 792
Soliditet (%)	68	65	66	76
Yttre fond	423 213	423 213	800 891	708 021
Taxeringsvärde	141 071 000	141 071 000	141 071 000	118 836 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	925	813	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,9	66,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 538	6 322	6 431	4 501
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 891	5 583	5 679	3 975
Sparande per kvm totalyta, kr	230	203	10	134
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	31	26	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	239	188	166	167
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	34	27	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	321	253	219	213
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	3,50	-	-
Räntekänslighet (%)	5,98	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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	43 825 815	-	-	43 825 815
Upplåtelseavgifter	6 964 885	-	-	6 964 885
Fond, yttre underhåll	423 213	-423 213	423 213	423 213
Balanserat resultat	-13 656 661	-336 346	-423 213	-14 416 220
Årets resultat	-759 559	759 559	-82 992	-82 992
Eget kapital	36 797 693	0	-82 992	36 714 701

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 993 007
Årets resultat	-82 992
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 213
Totalt	-14 499 212
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	238 298
Balanseras i ny räkning	-14 260 914

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 743 356	3 301 031
Övriga rörelseintäkter	3	18 744	298 346
Summa rörelseintäkter		3 762 100	3 599 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 228 388	-2 780 609
Övriga externa kostnader	9	-281 991	-213 058
Personalkostnader	10	-65 710	-131 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-607 392	-610 116
Summa rörelsekostnader		-3 183 482	-3 735 200
RÖRELSERESULTAT		578 618	-135 823
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 897	38 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-707 506	-661 928
Summa finansiella poster		-661 609	-623 736
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 992	-759 559
ÅRETS RESULTAT		-82 992	-759 559

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	52 643 905	53 251 297
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 643 905	53 251 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 647 405	53 254 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		67 839	99 057
Övriga fordringar	15	1 186 669	2 848 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	78 447	813
Summa kortfristiga fordringar		1 332 955	2 948 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 266	66
Summa kassa och bank		2 266	66
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 335 221	2 948 694
SUMMA TILLGÅNGAR		53 982 626	56 203 491

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll		423 213	423 213
Summa bundet eget kapital		51 213 913	51 213 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 416 220	-13 656 661
Årets resultat		-82 992	-759 559
Summa fritt eget kapital		-14 499 212	-14 416 220
SUMMA EGET KAPITAL		36 714 701	36 797 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 169 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		11 169 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 240 000	14 731 400
Leverantörsskulder		240 426	145 708
Skatteskulder		13 048	10 588
Övriga kortfristiga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	605 451	517 923
Summa kortfristiga skulder		6 098 925	15 405 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 982 626	56 203 491

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	578 618	-135 823
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	607 392	610 116
	1 186 010	474 293
Erhållen ränta	45 897	38 192
Erlagd ränta	-746 581	-632 546
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 325	-120 061
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 678	-76 277
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	223 602	26 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	656 249	-170 082
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 322 400	-322 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 322 400	-322 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 666 151	-492 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 821 701	3 314 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 155 550	2 821 701

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 561 748	2 227 620
Hysesintäkter lokaler	841 416	700 164
Hysesintäkter p-plats	72 000	69 900
Deb. fastighetsskatt	62 952	64 787
Bredband	180 000	180 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-12 500	-33 600
Påminnelseavgift	1 380	180
Dröjsmålsränta	370	0
Pantsättningsavgift	5 157	7 875
Överlåtelseavgift	8 478	9 191
Administrativ avgift	1 323	0
Andrahandsuthyrning	21 032	17 916
Vidarefakturerade kostnader	0	57 000
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	3 743 356	3 301 031

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	46 501
Försäkringsersättning	18 744	251 845
Summa	18 744	298 346

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	77 893	47 951
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 205	5 795
Larm och bevakning	0	31 804
Städning enligt avtal	70 020	93 638
Hissbesiktning	4 725	4 500
Energideklarationer	0	10 225
Brandskydd	9 875	0
Gårdkostnader	4 311	7 358
Gemensamma utrymmen	13 540	10 783
Serviceavtal	52 099	65 176
Mattvätt/Hyrmattor	6 922	6 396
Förbrukningsmaterial	2 855	0
Summa	252 445	283 626

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	2 546
Trapphus/port/entr	2 218	0
Sophantering/återvinning	0	848
Dörrar och lås/porttele	7 189	74 289
VVS	8 384	79 970
Värmeanläggning/undercentral	9 490	0
Ventilation	5 578	0
Elinstallationer	25 697	11 223
Hissar	203 270	5 012
Fasader	0	2 206
Fönster	0	2 977
Vattenskada	0	149 615
Skador/klotter/skadegörelse	10 000	0
Summa	271 826	328 686

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	5 323	0
Värmeanläggning	96 081	66 726
Ventilation	136 894	0
Fasader	0	857 500
Summa	238 298	924 226

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	114 196	104 824
Uppvärmning	808 874	631 272
Vatten	163 082	112 645
Sophämtning/renhållning	78 913	55 177
Summa	1 165 065	903 918

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 448	65 297
Kabel-TV	15 396	19 606
Bredband	59 400	79 200
Fastighetsskatt	178 510	176 050
Summa	300 754	340 153

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 958	3 619
Inkassokostnader	7 572	2 411
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	57 000	0
Revisionsarvoden extern revisor	39 750	19 875
Styrelseomkostnader	1 600	592
Fritids och trivselkostnader	734	572
Föreningskostnader	825	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	136 949	131 430
Överlåtelsekostnad	14 042	11 028
Pantsättningskostnad	12 900	7 881
Administration	2 919	23 814
Konsultkostnader	3 744	3 894
Bostadsrätterna Sverige	0	6 670
Summa	281 991	213 058

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	31 417
Summa	65 710	131 417

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	707 506	661 928
Summa	707 506	661 928

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 680 866	63 680 866
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 680 866	63 680 866
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 429 569	-9 819 452
Årets avskrivning	-607 392	-610 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 036 961	-10 429 569
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 643 905	53 251 297
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 102 369</i>	<i>23 102 369</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 671 000	38 671 000
Taxeringsvärde mark	102 400 000	102 400 000
Summa	141 071 000	141 071 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 829	14 829
Utgående anskaffningsvärde	14 829	14 829
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 829	-14 829
Utgående avskrivning	-14 829	-14 829
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 672	27 123
Skattefordringar	4 454	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 259	0
Transaktionskonto	400 937	383 362
Borgo räntekonto	752 348	2 438 273
Summa	1 186 669	2 848 758

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 710	813
Förutbet försäkr premier	23 726	0
Förutbet kabel-TV	5 211	0
Förutbet bredband	19 800	0
Summa	78 447	813

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	Löst			8 116 400
Swedbank	2026-08-25	2,97 %	2 375 000	2 615 000
Swedbank	2025-03-28	3,06 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	2,28 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,59 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,78 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-12-01	2,74 %	1 000 000	
Stadshypotek	2026-12-01	2,58 %	2 000 000	
Stadshypotek	2028-12-01	2,70 %	3 034 000	
Summa			16 409 000	18 731 400
Varav kortfristig del			5 240 000	14 731 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 209 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 987	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	6 584	0
Uppl kostn el	12 005	0
Uppl kostnad Värme	90 336	0
Uppl kostnad Extern revisor	19 875	0
Uppl kostn räntor	28 390	67 465
Uppl kostn vatten	24 666	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 990	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	31 420
Förutbet hyror/avgifter	344 908	319 038
Summa	605 451	517 923

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 940 000	21 940 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 4 %.

Underskrifter

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

Stockholm

Emma Fröst
Styrelseledamot

Frank Sebastian Schliephacke
Styrelseledamot

Ludvig Kullander
Ordförande

Sofia Carin Helena Rahlén
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 16:29

DOCUMENT ID:

ByWuUN3Knye

ENVELOPE ID:

rJuU42th1e-ByWuUN3Knye

DOCUMENT NAME:

Brf Valhallavägen 22, 769606-6724 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Frank Sebastian Schliephacke fschliephacke@yahoo.com	 Signed Authenticated	20.03.2025 17:52 20.03.2025 17:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.159
2. EMMA ANNA BIRGITTA FRÖST eemmafrost@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.03.2025 11:43 21.03.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.81.236
3. LUDVIG KULLANDER l.kullander@me.com	 Signed Authenticated	24.03.2025 19:04 24.03.2025 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.233.39
4. Sofia Carin Helena Rahlén sofia@rahlen.com	 Signed Authenticated	26.03.2025 21:08 24.03.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.233.20
5. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	27.03.2025 10:36 27.03.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 2.68.151.208

* 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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
revisionssed 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 2024 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 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 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:

27.03.2025 10:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 16:29

DOCUMENT ID:

ByQOLN2Fhkx

ENVELOPE ID:

Bke_8VhYhyg-ByQOLN2Fhkx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Valhallava?gen 22 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	 Signed	27.03.2025 10:36	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	27.03.2025 10:36	Low	IP: 2.68.151.208

* 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