



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

Brf Välbehaget

# Årsredovisning 2023



ByGqJuDzC-ByGEqyvG0

Årsredovisning för  
**Brf Välbehaget**  
769620-9670

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Noter	11
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Vålbehaget (769620-9670) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivningar på fastigheten, vilket innebär att ingen avsättning längre behöver göras till fond för yttre underhåll. Kostnaden för årliga avskrivningar täcker nu även kostnad för ersättningsinvesteringar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna återfinns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-14. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
225	Lägenheter, bostadsrätt	19 269
5	Lokaler, hyresrätt	554
1	Garage, hyresrätt	3 032
1	Garage, hyresrätt	309
<b>Totalt</b>		<b>23 164</b>

Föreningen äger fastigheten Vålbehaget 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Elersvägen 42-52 (jämna nummer), Hornsbergs Strand 91-101 (udda nummer), Lars Forssells gata 31, 33 samt Sara Lidmans gata 2,4 och 6. Inom fastigheten uppfördes under åren 2010-2012 ett flerbostadshus i 8-9 våningar ovan mark samt ett garageplan. Värdeår enligt fastighetstaxeringen är 2012.

Under 2015 förvärvades 15 parkeringsplatser i Fastighet Leendet GA:1 i Stockholm, tillhörande Brf Västermalmsterassen. Förvärvet skedde genom en så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Föreningen äger därmed 2/25 av gemensamhetsanläggningen i Leendet GA:1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, bergvärme, luft- och vattenburet värmesystem med radiatorer och konvektorer.

### Uthyrning av lokaler

Följande hyresgäster innehar lokalhyreskontrakt:

Hyresgäst	Yta kvm	Löptid, hyresavtal
Hornsbergs Strandkrog AB (Texas Longhorn)	110	2026-02-28
Tokyo Thmey AB	64	2027-04-30
Stranden Bar & Matsal AB	200	2026-03-31
Amanda Beauty Nail AB	58	2025-10-31
Kristinebergs Strand AB (Piren)	122	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Stämmor

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-28 för beslut om ändring av stadgar m.m. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-07. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Michael Forvass	Ordförande
Mikael Shin	Ledamot
Roger Björk	Ledamot
Daniel Mourad	Ledamot
Andreas Lundström	Ledamot
Eva-Britt Blomé	Suppleant
Krister Larsson	Suppleant
Serafina Burman	Suppleant
Bernt Eriksson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Till revisor har valts revisionsbyrån KPMG.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Andrée, Johanna Thorell, Stefan Andersson samt Charlotta Nilsson.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 379 st. Under året har 17 medlemmar utgått och 17 medlemmar tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 379 st. Under året har 11 lägenheter bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Vatten	Stockholm Vatten AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Från och med 2024-01-01 Nordstaden Stockholm AB
Teknisk Förvaltning samt Fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
Städning	Städpoolen AB
Hissavtal	Kone AB
Bredband/TV/Tele	Ownit AB
El, nät	Ellevio AB
El, förbrukning	Skellefteå Kraft AB, från November månad Nordel Energi AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB, samt Remondis Sweden AB (fd Veolia)
Växter i entrén	Ambius AB

## Lån

Föreningen redovisar under räkenskapsåret lån som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets slut, som kortfristig skuld. Det är troligt att dessa lån kommer att förlängas.

## Fastighetsunderhåll

Styrelsen genomför tillsammans med föreningens tekniska konsult årligen en utförlig genomgång och uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen redovisar alla byggdelar i fastigheten. Dessa byggdelar anges i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och bedömning sker när i tiden åtgärden bör utföras. Kostnaderna tas fram på 25 års sikt varvid en årlig kostnad kan räknas fram, vilken blir underlag till budget

Då föreningens hus är relativt nybyggt (år 2012) kommer sannolikt inga större investeringsåtgärder såsom stambyte, fasad- och takrenovering att behöva utföras inom den närmaste 10-20 årsperioden.

Föreningens medlemmar kan ta del av underhållsplanen efter begäran till styrelsen. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånet på 48 msek hos Swedbank med rörlig 3-månaders ränta, omförhandlades 2023-01-24 till bundet lån på 3 år med en ränta på 3,45%.

Lånet på 65 msek hos SEB förföll 28 januari 2023. Lånet omförhandlades då till rörlig 3-månaders ränta.

Med anledning av bland annat de ändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft den 1 januari 2023 kallade föreningen till extra årsstämma 28 mars 2023 för att genomföra anpassningar av stadgarna. De föreslagna ändringarna godkändes av stämman. Stadgeändringarna trädde sedan i kraft i samband med att de även godkändes på ordinarie årsstämma i juni.

Per 1 april genomfördes en höjning av årsavgifterna med 15%.

Föreningen har under året slutfört utbyte av LED-lampor i trapphus och garage.

Föreningen införde redan under hösten 2022 matavfallssortering genom att tillhandahålla särskilda matavfallskärl i samtliga soprum. Detta för att följa de nya kraven som trädde i kraft 1 januari 2023, då det är obligatoriskt för bostadsrättsföreningar i Stockholm att tillhandahålla möjligheten för de boende att sortera ut matavfall från övrigt avfall.

Föreningen har under året omförhandlat avtalet med bredbandsleverantören Ownit AB, samt förlängde avtalet med 5 år.

Föreningen har under året sagt upp avtalet med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende ekonomisk förvaltning. Fastighetsägarna kommer att avsluta året 2023 med årsbokslut, Årsredovisning samt bistå vid revisionen. Istället har föreningen från och med 2024 skrivit avtal om ekonomisk förvaltning med Nordstaden Stockholm AB.

### **Lokalhyresgäster**

Per 11 april överfördes hyresavtalet för en av lokalerna från Amanda Nail i Stockholm AB till Amanda Beauty Nail AB.

En av hyreslokalerna har under året bytt hyresgäst, från Aron AB till Hornsbergs Strandkrog AB. Verksamheten i lokalen fortsätter som tidigare, med Texas Longhorn franchisekoncept.

### **Styrelsens kommentar till årets förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Justerat för årets avskrivningar är resultatet positivt (+3 527 551 kr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året. Föreningen anser därmed att den kommer att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Flerårsöversikt	Belopp i Tkr			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	13 212	11 887	11 967	13 461
Resultat efter finansiella poster	-2 293	-1 948	-1 859	1 240
Soliditet %	86,6	86,5	86,7	86,2
Årsavgifter kr/kvm	467	420	420	494
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6821	6 821	6 827	7 043
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 200	8 200	8 200	8 459
Räntekänslighet %	18	20	20	17
Energikostnad kr/kvm	166	188	142	112
Sparande per kvm	161	188	211	312
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	55	56	56	59

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Yta för beräkning av nyckeltal utgår från fastighetstaxering år 2019 samt 2022.

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	672 801 500	367 067 500	2 143 308	6 909 423	-1 948 144	1 046 973 587
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-26 035	26 035		
Balanseras i ny räkning				-1 948 144	1 948 144	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-2 293 346	-2 293 346
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>672 801 500</b>	<b>367 067 500</b>	<b>2 117 273</b>	<b>4 987 314</b>	<b>-2 293 346</b>	<b>1 044 680 241</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	4 987 314
Årets resultat	<u>-2 293 346</u>
	2 693 968
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till yttre fond	-
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>2 693 968</u>
	2 693 968

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	13 212 093	11 887 107
Övriga rörelseintäkter	3	3 187 034	2 622 647
		16 399 127	14 509 754
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 156 437	-9 041 572
Övriga externa kostnader	5	-101 880	-121 585
Personalkostnader	6	-439 910	-452 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 820 897	-5 728 758
<b>Rörelseresultat</b>		1 880 003	-835 110
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 900	38 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		167 113	13 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 348 362	-1 164 578
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 293 346	-1 948 144
<b>Resultat före skatt</b>		-2 293 346	-1 948 144
<b>Årets resultat</b>		-2 293 346	-1 948 144

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 194 753 216	1 200 315 444
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 539 144	1 038 453
		<u>1 196 292 360</u>	<u>1 201 353 897</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 196 292 360</u>	<u>1 201 353 897</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto Fastighetsägarna		3 026 027	4 518 100
Kundfordringar		63 943	89 683
Övriga fordringar		26 186	2 423 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		336 969	-34 757
		<u>3 453 125</u>	<u>6 996 298</u>
<b>Kassa och bank</b>	9	<u>6 251 462</u>	<u>2 133 959</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>9 704 587</u>	<u>9 130 257</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 205 996 947</u>	<u>1 210 484 154</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		672 801 500	672 801 500
Upplåtelseavgifter		367 067 500	367 067 500
Fond för yttre underhåll		2 117 273	2 143 308
		<u>1 041 986 273</u>	<u>1 042 012 308</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 987 314	6 909 423
Årets resultat		-2 293 346	-1 948 144
		<u>2 693 968</u>	<u>4 961 279</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 044 680 241</u>	<u>1 046 973 587</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	48 000 000	45 000 000
		<u>48 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	110 000 000	113 000 000
Leverantörsskulder		1 008 833	2 968 258
Skatteskulder		29 672	30 104
Övriga kortfristiga skulder		706 161	519 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 572 040	1 992 741
		<u>113 316 706</u>	<u>118 510 567</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 205 996 947</u>	<u>1 210 484 154</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		1 880 003	-835 109
Avskrivningar		5 820 897	5 728 758
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-4 003 554	-1 064 407
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 697 346</b>	<b>3 829 242</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		25 740	10 313
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		2 025 360	-1 598 302
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 959 424	2 154 141
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-404 232	7 019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 384 790</b>	<b>4 402 413</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Inköp materiella anläggningstillgångar		-759 360	-449 160
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-759 360</b>	<b>-449 160</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 625 430</b>	<b>3 953 253</b>
Likvida medel vid årets början		6 652 059	2 698 806
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>9 277 489</b>	<b>6 652 059</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Definition av nyckeltal:**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

---

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme inkl grund 133 år
- Tak 50 år
- Fasad (inkl portar) 133 år
- Värme, va 50 år
- Ventilation inkl styr & regler, 50 år
- El 60 år
- Hissar 25 år
- Garage 100 år
- Armatyr 10 år
- Inventarier 5-10 år
- Bredband 3 år

### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 2 Nettomssättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	8 998 869	8 085 718
Lokalhyror	2 124 554	1 909 541
Hyror garage	2 326 273	2 275 780
Hysesbortfall	-237 603	-383 933
<b>Summa</b>	<b>13 212 093</b>	<b>11 887 106</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kabel-TV intäkter	540 200	539 800
Tillägg för vatten/el/värme-förbrukning	1 825 002	1 840 228
Laddstolpar	128 000	128 592
Serviceavgifter,moms	22 680	24 446
Överlåtelse/pantsättning	37 164	41 121
Erhållna bidrag, elstöd	625 071	-
Övrigt	8 917	48 461
<b>Summa</b>	<b>3 187 034</b>	<b>2 622 648</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	688 602	490 604
Städning	405 059	407 425
Tillsyn, besiktning, kontroller	330 160	113 007
Trädgårdsskötsel	40 213	41 224
Snöröjning	42 650	51 279
Reparationer	250 605	482 218
El	1 854 135	2 991 525
Uppvärmning	1 427 469	1 135 513
Vatten	565 819	224 629
Sophämtning	417 574	476 437
Försäkringspremie	243 157	221 052
Självrisk	24 200	-
Fastighetsskatt lokaler	366 000	366 000
Fastighetsskatt lokaler korrigerig tidigare år	-	32 156
Övriga fastighetskostnader	73 222	130 895
Kabel-tv/Bredband/IT	524 043	492 226
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	405 089	241 182
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	63 236	71 206
Panter och överlåtelse	21 913	50 531
Förvaltningsarvode teknik	146 689	78 346
Teknisk förvaltning utöver avtal	3 527	3 432
Juridiska åtgärder	13 053	320 557
Övriga externa tjänster	31 444	16 023
	<u>7 937 859</u>	<u>8 437 467</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	-	30 063
Gemensamma utrymmen	50 126	80 373
Värme	16 579	-
Ventilation	-	303 544
Lås	-	99 687
Fasader	-	56 117
Port/Entré	1 555	3 110
Parkeringsplatser	752	27 847
Planerat underhåll	149 566	-
Laddplatser	-	3 364
	<u>218 578</u>	<u>604 105</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>8 156 437</b>	<b>9 041 572</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	5 529	7 763
Dataservicekostnad	54 124	-
Lokalhyra	-	12 029
Konsultarvode	8 228	67 518
Revisionsarvode	33 999	34 275
<b>Summa</b>	<b>101 880</b>	<b>121 585</b>



## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda, likt föregående år.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	326 400	362 250
Sociala kostnader	113 510	90 699
	<b>439 910</b>	<b>452 949</b>

## Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	642 920 584	642 920 584
-Mark	618 704 885	618 704 885
	<b>1 261 625 469</b>	<b>1 261 625 469</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-61 310 025	-55 747 797
-Årets avskrivning enligt plan	-5 562 228	-5 562 228
	<b>-66 872 253</b>	<b>-61 310 025</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 194 753 216</b>	<b>1 200 315 444</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	597 000 000	597 000 000
Mark	584 600 000	584 600 000
	<b>1 181 600 000</b>	<b>1 181 600 000</b>
Bostäder	1 145 000 000	1 145 000 000
Lokaler	36 600 000	36 600 000
	<b>1 181 600 000</b>	<b>1 181 600 000</b>

## Not 8 Inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
-Vid årets början	1 746 519	1 297 359
-Nyanskaffningar	759 360	449 160
	<b>2 505 879</b>	<b>1 746 519</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
-Vid årets början	-708 066	-541 536
-Årets avskrivning	-258 669	-166 530
	<b>-966 735</b>	<b>-708 066</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 539 144</b>	<b>1 038 453</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto		
Handelsbanken	8 826	8 826
SBAB	2 242 636	2 125 133
Placeringskonto	4 000 000	-
	<u>6 251 462</u>	<u>2 133 959</u>
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 026 027	4 518 100
	<u>9 277 489</u>	<u>6 652 059</u>

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering		2023-12-31	Ammortering	
	/slutbetalning	Ränta		/Upplåning	2022-12-31
Swedbank	2026-01-23	3,45%	48 000 000		48 000 000
SEB	2024-01-28	4,48%	65 000 000		65 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,44%	45 000 000		45 000 000
			<u>158 000 000</u>		<u>158 000 000</u>
Varav kortfristig del			-110 000 000		-113 000 000

Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Övriga noter

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lånet på 65 msek hos SEB med rörlig 3-månadersränta flyttades 26 januari 2024 till Swedbank med en bunden ränta på 3 år till 3,24%.

Lånet hos Stadshypotek på 45 msek förföll 30 januari 2024. Lånet flyttades då till Swedbank och bands på 3 år till 3,22% ränta.

## Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	215 000 000	215 000 000
	<u>215 000 000</u>	<u>215 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>215 000 000</u>	<u>215 000 000</u>

## Not 13 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Michael Forvass  
Styrelseordförande

Daniel Mourad  
Styrelseledamot

Mikael Shin  
Styrelseledamot

Roger Björk  
Styrelseledamot

Andreas Lundström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftkostnader, såsom el, vatten och fastighetskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 15:47

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 07.05.2024 11:08

DOCUMENT ID:  
ByGEqyuvG0

ENVELOPE ID:  
ByGqJuDzC-ByGEqyuvG0

DOCUMENT NAME:  
Brf Vålbehaget årsredovisning per 240507.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIME (AM/PM) (UTC)	METHOD	DETAILS
Roger Mikael Björk [REDACTED]	Signed	07.05.2024 11:20	eID	Swedish BankID ([REDACTED])
	Authenticated	07.05.2024 11:16	Low	IP: 92.33.243.116
Michael Bo Forvass [REDACTED]	Signed	07.05.2024 11:23	eID	Swedish BankID ([REDACTED])
	Authenticated	07.05.2024 11:22	Low	IP: 178.78.231.132
ANDREAS LUNDSTRÖM [REDACTED]	Signed	07.05.2024 11:32	eID	Swedish BankID ([REDACTED])
	Authenticated	07.05.2024 11:23	Low	IP: 199.247.35.42
DANIEL MOURAD [REDACTED]	Signed	07.05.2024 12:05	eID	Swedish BankID ([REDACTED])
	Authenticated	07.05.2024 12:05	Low	IP: 83.219.193.27
MIKAEL SHIN [REDACTED]	Signed	07.05.2024 15:30	eID	Swedish BankID ([REDACTED])
	Authenticated	07.05.2024 15:25	Low	IP: 217.151.207.148
BENJAMIN HENRIKSSON [REDACTED]	Signed	07.05.2024 15:47	eID	Swedish BankID ([REDACTED])
	Authenticated	07.05.2024 15:44	Low	IP: 195.84.56.2

\* 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



PDF sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vålbehaget, org. nr 769620-9670

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vålbehaget för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vålbehaget för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöppande 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-05-07 13:49:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämpelat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>