

Brf Valvet i Stockholm



Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Valvet i Stockholm

769604-1701

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Noter till resultaträkning	12-15
Övriga noter	17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Valvet i Stockholm (769604-1701) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om föreningen

Föreningen förvärvade fastigheten, Skålen 25 i Stockholm, år 2008.

Föreningens ekonomi

Föreningens styrelse höjde avgiften from 1 jan 2023 för medlemmar för att ta höjd för kommande år med ökade kostnader för värme, el, tomträttsavgäld mm eftersom de är svåra att bedöma på lång sikt. Det visade sig att det var en god bedömning.

Föreningen har i grunden en god ekonomi med låg lånegrad, dryga 13 miljoner kronor där räntan är bunden tom 2025-01-30.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 20 %.

Detta gjordes för att ta höjd för en kommande kostnadsökningar för bland annat tomträttsavgäld.

Föreningen har tagit in två oberoende uppskattningar för kostnaden för stambyte. Båda visar en kostnad på cirka 25 miljoner kronor.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skålen 25 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Karlbergsvägen 74-76.

Skålen 25 byggdes år 1985.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2040-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
47	Lägenheter, bostadsrätt	4 023
1	Lokaler, hyresrätt	741

1 rok - 0 st, 2 rok - 11 st, 3 rok - 14 st, 4 rok - 13, 5 rok - 9 st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-15. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jan Kowalski	Ordförande
Ruben De Moor	Kassör
Kristian Ringenson	Sekreterare
Anna Maria Eleonora Hansi	Ledamot
Tomas Fransson	Ledamot
Stefan Friman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Ruben De Moor, Kristian Ringenson, Jan Kowalski och Tomas Fransson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Erik Hallander, WeAudit Sweden.

Valberedningen har utgjorts av Anna Frenning.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Stambyte

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 5 procent.

20 % höjning from 2024-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 78 st. Under året har 10 tillkommit samt 13 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 75 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fiberoptik	Stokab AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trapphusstädning	Svenska Städgruppen AB
Hisservice	I.T.K. AB
Kabel-TV	Tele2
El	Bodens Energi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Takskottning	JW Plåt AB
Snöröjning	Svea Park AB
Tvättstuga Serviceavtal	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fibernet	Telenor
Finansiell tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar
Styrelseportal, hemsida	Reduca AB
Bokningssystem tvättstuga	Boka Tvättid Sverige AB
Hämtning av matavfall och sopor	Stockholm Vatten och Avfall
Rengöring sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Revision	Erik Hallander, WeAudit Svenska AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationen i förskolan har förbättrats genom en översyn inklusive byte av fläktar, rengöring och injustering av systemet.

Inventering av stammar och badrum.

Reparation p.g.a. vattenskada.

Reparation av avloppsrör.

Upphandling av ny ekonomisk förvaltare, K & B Förvaltning AB fr.o.m. 2024-01-01.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER TIDIGARE ÅR

ARBETEN PÅ FASTIGHETEN:

UTFÖRT 2023

Översyn och byte av fläktar gällande förskolans ventilation

UTFÖRT 2022

Stamspolning

Belysning på loftgångar utbytt

UTFÖRT 2021

Renovering av ventilationssystemet

Källarbelysning utbytt

UTFÖRT 2019

Fönsterrenovering

UTFÖRT 2018

Hissrenovering

Stamspolning

UTFÖRT 2015

Gårdsrenovering

UTFÖRT 2011

Reparation av loftgångarnas skadade mjukfogar och konsoler

Reparation av tjälskada källardörr 76:an

UTFÖRT 2009/2010

Trapphusrenovering

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Upphandling av stambyte.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 073	3 779	3 721	3 716
Resultat efter fin. poster (tkr)	-440	-629	-1 682	-1 013
Soliditet (%)	88,3	89	88	88

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	404	385	385
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	2 775	2 804	2 833
Sparande per kvm totalyta (kr)	231	166	108
Räntekänslighet (%)	8	9	9
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	213	182	180
Skuldsättning kr/kvm brf yta	3 286	3 320	3 354
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	38	41	41

Se not 1 för nyckeltalsdefinitioner.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	110 632 500	8 903 777	321 600	-12 313 444	-629 295	106 915 138
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			206 037	-206 037		
Balanseras i ny räkning				-629 295	629 295	
Årets resultat					-439 763	-439 763
Belopp vid årets utgång	110 632 500	8 903 777	527 637	-13 148 776	-439 763	106 475 375

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 148 776
Årets resultat	-439 763
Totalt	-13 588 539
Avsättning till yttre fond	321 600
Uttag ur yttre fond	-215 609
Balanseras i ny räkning	-13 694 530
Summa	-13 588 539

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 073 495	3 779 486
Övriga rörelseintäkter	3	<u>233 820</u>	<u>9 215</u>
Summa rörelseintäkter		4 307 315	3 788 701
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-3 019 691	-2 665 405
Övriga externa kostnader	5	-125 514	-161 359
Personalkostnader	6	-128 092	-128 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 326 674</u>	<u>-1 305 221</u>
Summa rörelsekostnader		-4 599 971	-4 260 343
Rörelseresultat		-292 656	-471 642
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 521	1 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-159 628</u>	<u>-159 124</u>
Summa finansiella poster		-147 107	-157 653
Resultat efter finansiella poster		-439 763	-629 295
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-439 763	-629 295
Skatter			
Årets resultat		-439 763	-629 295

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	118 561 904	119 888 578
Summa materiella anläggningstillgångar		118 561 904	119 888 578
Summa anläggningstillgångar		118 561 904	119 888 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		160 334	-
Övriga fordringar		15 774	-2 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		349 396	-1
Summa kortfristiga fordringar		525 504	-2 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 462 063	769 729
Summa kassa och bank		1 462 063	769 729
Summa omsättningstillgångar		1 987 567	767 038
SUMMA TILLGÅNGAR		120 549 471	120 655 616

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		110 632 500	110 632 500
Upplåtelseavgifter		8 903 777	8 903 777
Fond för yttre underhåll		527 637	321 600
Summa bundet eget kapital		120 063 914	119 857 877
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 148 776	-12 313 444
Årets resultat		-439 763	-629 295
Summa fritt eget kapital		-13 588 539	-12 942 739
Summa eget kapital		106 475 375	106 915 138
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 217 750	13 217 750
Summa långfristiga skulder		13 217 750	13 217 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	138 600
Leverantörsskulder		411 953	171 897
Skatteskulder		59 518	28 114
Övriga skulder		47 839	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		337 036	184 117
Summa kortfristiga skulder		856 346	522 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 549 471	120 655 616

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-292 657	-471 642
Avskrivningar	1 326 674	1 305 221
Erlagd ränta och ränteintäkter	-147 107	-157 653
	<u>886 910</u>	<u>675 926</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 910	675 926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-160 334	-
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-367 861	20 455
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	240 056	5 643
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>232 162</u>	<u>-533 864</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	830 933	168 160
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-138 600	-138 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 600	-138 600
Årets kassaflöde	692 333	29 560
Likvida medel vid årets början	769 730	740 170
Likvida medel vid årets slut	1 462 063	769 730

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

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

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 värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i år tillämpas (föregående år inom parantes).

Anläggningstillgångar	År 2023	År 2022
Byggnad	120 år	(120 år)
Fastighetsförbättringar	20 år	(20 år)
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tak	10 år	(10 år)
Staket	30 år	(30 år)
Gård	30 år	(30 år)
Värmeanläggning	25 år	(25 år)
Hissrenovering	30 år	(30 år)
Fönster/dörrar	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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.

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.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 625 118	1 547 731
Hyror	2 023 958	1 878 120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 185	7 487
Bredbandsintäkter	99 000	94 545
Vatten-/värmeintäkter	251 566	251 573
Övriga hyresintäkter	64 668	30
	4 073 495	3 779 486

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Statliga bidrag	46 571	-
Försäkringsersättning	149 935	-
Påminnelseavgifter	600	-
Återbäring försäkringsbolag	5 400	6 210
Övriga rörelseintäkter	31 314	3 005
Summa	233 820	9 215

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	92 334	110 775
Städning	69 350	61 263
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 122	8 028
Trädgårdsskötsel	44 360	-
Snöröjning	127 283	116 920
Reparationer	427 038	194 079
El	260 093	261 598
Uppvärmning	566 178	482 086
Vatten	190 783	124 392
Sophämtning	68 727	50 739
Serviceavtal	-	17 317
Brandskydd	-	7 847
Försäkringspremie	41 552	57 688
Tomträttsavgäld*	487 950	650 600
Fastighetsavgift bostäder	74 683	71 393
Fastighetsskatt lokaler	214 000	214 000
Övriga fastighetskostnader	6 072	2 155
Kabel-tv/Bredband/IT	105 577	118 962
Panter och överlåtelser	5 250	-
Övriga externa tjänster	5 730	-
	<u>2 804 082</u>	<u>2 549 842</u>

Underhåll

Gemensamma utrymmen	5 343	43 063
Installationer	118 750	-
VA/Sanitet	3 050	20 000
Ventilation / OVK	19 292	-
El	11 250	52 500
Hiss	2 694	-
Stammar	18 800	-
Planerat underhåll	36 430	-
	<u>215 609</u>	<u>115 563</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

3 019 691 2 665 405

*3 kvartal bokförda pga att tidigare ek förvaltare tillämpade förenklingsregeln gällande periodiseringar.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Inkasso och upplysningskostnader	533	-
Revisionsarvode	17 875	17 125
Kreditupplysning	-	2 941
Tele- och datakommunikation	-	5 881
Inkassering avgift/hyra	-	512
Föreningskostnader	-	4 875
Styrelseomkostnader	2 250	9 807
Förvaltningsarvode	99 061	65 932
Administration	-	13 311
Konsultarvode	1 313	35 813
Föreningsavgifter	-	5 162
Bankkostnader	3 068	-
Övrigt	1 414	-
Summa	125 514	161 359

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	103 482	97 600
Sociala kostnader	24 610	30 758
	<u>128 092</u>	<u>128 358</u>

Föreningen har ingen anställd personal likt föregående år.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	129 631 675	129 631 675
-Ombyggnad	1 594 961	1 594 961
-Markanläggning	1 474 960	1 474 960
	<u>132 701 596</u>	<u>132 701 596</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 813 018	-11 507 797
-Årets avskrivning enligt plan	-1 326 674	-1 305 221
	<u>-14 139 692</u>	<u>-12 813 018</u>
Redovisat värde vid årets slut	118 561 904	119 888 578
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 200 000	73 200 000
Mark	141 200 000	141 200 000
	<u>214 400 000</u>	<u>214 400 000</u>
Bostäder	193 000 000	193 000 000
Lokaler	21 400 000	21 400 000
	<u>214 400 000</u>	<u>214 400 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8 Kassa och bank

Klientmedelskonto hos SBC	575 895	285 883
Räntekonto hos SBC	-	392 449
Klientmedel hos Fastighetsägarna	871 656	91 397
Handelsbanken	14 512	-
Summa	1 462 063	769 729

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
Stadshypotek	2025-01-30	1,11%	6 602 750	6 671 350
Stadshypotek	2025-06-01	1,26%	6 615 000	6 685 000
			<u>13 217 750</u>	<u>13 356 350</u>
Varav långfristig del			13 217 750	13 217 750
Varav kortfristig del			-	138 600
			<u>13 217 750</u>	<u>13 356 350</u>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. 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 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
Summa ställda säkerheter	39 000 000	39 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Jan Kowalski
Styrelseordförande

Kristian Ringenson
Styrelseledamot

Tomas Fransson
Styrelseledamot

Ruben De Moor
Styrelseledamot

Maria Hansi
Styrelseledamot

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



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 driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *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.

Verifikation av digital signering

För transaktion c0574816-4372-4c12-967a-546b69fe0c5e

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Brf Valvet i Stockholm årsredovisning per 240430 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-04-30 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-02**.

Ringenson, Lars Kristian kristian@ringenson.se  BankID returnerade personnamnet "Lars Kristian Ringenson" Signerat: 2024-04-30	Kowalski, Jan Henrik jk@kowan.com  BankID returnerade personnamnet "JAN KOWALSKI" Signerat: 2024-04-30
De Moor, Ruben ruben.demoor@hotmail.com  BankID returnerade personnamnet "RUBEN DE MOOR" Signerat: 2024-05-02	Hansi, Maria Anna Eleonora mae_hansi@hotmail.com  BankID returnerade personnamnet "Maria Anna Eleonora Hansi" Signerat: 2024-04-30
Fransson, Bengt Göran Tomas tofr2010@hotmail.com  BankID returnerade personnamnet "Bengt Göran Tomas Fransson" Signerat: 2024-05-01	Erik Hallander erik.hallander@weaudit.se  BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER" Signerat: 2024-05-02

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.