



2023

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VALE 26

BRF Vale 26
Org.nr 769608-0071

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Vale 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningens fastighet, Vale 26 på Sveavägen 113 -115 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-31 av föreningen från PP Pension. Fastigheten byggdes år 1926-1929 och har värdeår 1930. Tomten är friköpt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2692 kvm, inklusive 260 kvm vindsvåningar. Lägenhetsytan uppgår till 2 190 kvm och lokalytan till 502 kvm.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
13 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Dessa 22 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har fyra uthyrda lokaler: två mindre lokaler i anslutning till entrén, en större garagelokal på Sveavägen 113 och ett mindre källarförråd. Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring men inte bostadsrättstillägg för medlemmarnas hemförsäkring. Detta tillägg tecknas, i enlighet med föreningens stadgar, av den enskilde bostadsrättshavaren.

Underhållsplan för åren 2020-2070 är upprättad av fastighetskonsultfirman Sustend. Avsättning till den yttre underhållsfonden sker årligen i enlighet med stadgarna.

Brandskyddsplan upprättades av Täby Brandskyddsteknik under 2023. Den omfattar bland annat nödbelysning i trapphus och källare, brandsläckare i källaren samt brandvarnare i soprummet. En brandklassad dörr till källaren installerades under våren 2015. Under 2019-2021 har föreningen försett samtliga lägenheter med nya långdriftsbrandvarnare, handbrandsläckare och brandfilt.

Förvaltningsavtal Föreningen har avtal tecknat med Storholmen Förvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2023-07-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är äkta privatbostadsföretag. Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. Två överlåtelser har skett under året och vid årets slut uppgick antalet medlemmar till 38 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2023 är -83 211 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2022 som var 267 439 kr. Resultatet för 2022 var ca 200 tkr för högt p.g.a att det bokats in en kreditfaktura avseende 2021 under 2022. Beloppet är 199 850 kr (kredit) vilket innebär att det faktiska resultatet för verksamheten, om en ombokning skett, hade varit 67 589 kr för 2022.

De ökade kostnaderna för 2023 jämfört med 2022 beror på ökade räntekostnader och kostnader för reparationer. Ett flertal av reparationskostnaderna har inte varit budgeterade. Under året har underhåll av gårdens trädäck genomförts, dörrautomatik till entréporten bytts ut, renovering av de två takterasserna till vindslägenheterna genomförts liksom en genomgång av fastighetens värmesystem. Under året har också en vattenskada i en lägenhet på bottenvåningen åtgärdats.

Under året har även en radonmätning genomförts i fastigheten. Resultatet av denna kommer följas upp under 2024.

Föreningen har under 2023 tecknat två underhållsavtal: dels med PLW Elteknik för undercentralen, dels med Söderkyl för underhåll av maskinpark i tvättstugan.

Föreningens största kostnadspost är uppvärmningskostnaden, den näst största är räntekostnaden. Från och med hösten 2016 amorterar föreningen sin skuld med 300 tkr om året. Föreningen har stora delar av sina lån bundna på längre löptider.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar med 408 116 kr, exkluderar man dem blir resultatet 324 905 kr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 638 611kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. För de lägenheter som har balkong mot gården tillkommer en balkongavgift på 100 kr per lägenhet och månad. Denna avsättning syftar till att kompensera föreningens kostnader kopplade till underhållet av balkongerna som hängts på mot gårdssidan.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har i sin helhet belastat resultatet för verksamhetsåret.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med den av styrelsen fastställda underhållsplanen. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Genomfört underhåll under 2023

Underhåll av trädäck på gården
Byte av automatik till entréport
Underhåll av takterasser

Händelser efter räkenskapsåret

Under våren 2024 har ytterligare inventering och åtgärder kopplat till värmesystemet i fastigheten genomförts. Föreningen har även genomfört en obligatorisk ventilationskontroll.

Styrelsens sammansättning under räkenskapsåret

Erik Lindmark ledamot/ordf./kassör

Jan Grönlund ledamot

Kurt Löwnertz ledamot/sekreterare

Katrin Sundqvist ledamot

Lars Anders Karlberg suppleant

Revisor Susan Samuelsson och revisorssuppleanter Jessica Waywell och Victoria Victoria Rudolphsdotter Guerrero

Valberedningen har bestått av Lisa Lindmark Wastelius och Isabelle Höglund.

Antal protokollförda möten under räkenskapsåret: 10 st.

Föreningen har sitt säte i Stockholm

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 633	1 614	1 712	1 885	1 864
Resultat efter finansiella poster	-83	267	-261	-136	-935
Soliditet (%)	80,8	80,8	80,2	80,2	80,1
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	14	20	0	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	125	40	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	25	20	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta	163	80	0	0	0
Räntekänslighet (%)	17	17	0	0	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	6 812	6 949	0	0	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	5 542	5 653	0	0	0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	401	401	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53	54	0	0	0

Ytuppgifter: Boarea 2190 kvm lokalarea 502 kvm vilket ger en totalyta om 2692 kvm.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för år 2023-2022.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året drabbats av ett antal oväntade underhållskostnader p.g.a. en vattenskada liksom ett behov av att renovera de två takterasserna i fastigheten. Vidare har även oväntade kostnader p.g.a. uttjänta komponenter i den värmekrets som betjänar vindsvåningarna inneburit ej budgeterade utgifter. Tillsammans med en delvis förändrad räntebild redovisar föreningen en förlust för år 2023, en förlust som styrelsen inte ser kommer påverka föreningens möjligheter att uppfylla den 50-åriga underhållsplan som utgör grunden för föreningens underhåll av fastigheten. Nästa större underhållsåtgärd förväntas inte behöva genomföras förrän 2029, om planen kan innehållas.

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande och föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 731 578	2 932 970	529 005	-3 962 649	267 438	65 498 342
Avsättning fond för yttre underhåll			305 616	-305 616		0
Disposition av föregående års resultat:				267 438	-267 438	0
Årets resultat					-83 211	-83 211
Belopp vid årets utgång	65 731 578	2 932 970	834 621	-4 000 827	-83 211	65 415 131

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 000 827
Årets resultat	-83 211
	-4 084 038

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	305 616
I ny räkning överföres	-4 389 654
	-4 084 038

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 632 865	1 613 932
Övriga rörelseintäkter		7 630	0
Summa rörelseintäkter		1 640 495	1 613 932
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-970 609	-657 850
Övriga externa kostnader		-71 836	-70 617
Arvoden och personalkostnader	4	-57 493	-49 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 116	-411 785
Summa rörelsekostnader		-1 508 054	-1 189 713
Rörelseresultat		132 441	424 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 866	2 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 518	-159 284
Summa finansiella poster		-215 652	-156 781
Resultat efter finansiella poster		-83 211	267 438
Resultat före skatt		-83 211	267 438
Årets resultat		-83 211	267 438

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 608 819	80 015 149
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 568	19 354
Summa materiella anläggningstillgångar		79 626 387	80 034 503
Summa anläggningstillgångar		79 626 387	80 034 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65 299	63 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 373	31 937
Summa kortfristiga fordringar		101 672	95 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 234 474	981 341
Summa kassa och bank		1 234 474	981 341
Summa omsättningstillgångar		1 336 146	1 077 239
SUMMA TILLGÅNGAR		80 962 533	81 111 742

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 664 548	68 664 548
Balkongfond		10 950	10 950
Fond för yttre underhåll		823 671	518 055
Summa bundet eget kapital		69 499 169	69 193 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 000 827	-3 962 649
Årets resultat		-83 211	267 438
Summa fritt eget kapital		-4 084 038	-3 695 211
Summa eget kapital		65 415 131	65 498 342
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	5 911 946	8 911 946
Summa långfristiga skulder		5 911 946	8 911 946
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	9 005 974	6 305 974
Leverantörsskulder		258 519	62 485
Skatteskulder		1 220	-320
Övriga skulder		159 427	147 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	210 316	185 730
Summa kortfristiga skulder		9 635 456	6 701 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 962 533	81 111 742

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-83 211	267 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		408 116	411 785
Betald skatt		-1 338	-3 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		323 567	676 110
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	6
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 436	-1 419
Förändring av leverantörsskulder		196 034	16 538
Förändring av kortfristiga skulder		37 968	-200 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten		553 133	490 784
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		253 133	190 784
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		981 341	790 557
Likvida medel vid årets slut		1 234 474	981 341

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	50 - 100 år
Installationer	20 år
Inventarier	5 år

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	877 116	877 122
Balkongfond	8 400	8 400
Hyror lokaler	735 467	720 251
Övriga fakturerade intäkter	11 882	8 159
	1 632 865	1 613 932

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	336 068	108 764
Fastighetsel	37 306	52 600
Vatten och avlopp	66 092	53 825
Sophämtning och renhållning	32 053	25 582
Kabel-TV/Telefoni/Porttelefon	5 932	5 455
Reparationer	26 324	125 750
Planerat underhåll	193 401	126 413
Fastighetskostnader	91 897	63 404
Serviceavtal	10 459	2 741
Fastighetsförsäkringar	33 006	31 179
Fastighetsskatt/avgift	63 678	62 138
Självrisk	74 394	0

970 610 657 851

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	46 500	40 300
Sociala avgifter	10 993	9 161
	57 493	49 461

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 062 339	84 062 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 062 339	84 062 339
Ingående avskrivningar	-4 047 192	-3 640 862
Årets avskrivningar	-406 330	-406 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 453 522	-4 047 192
Utgående redovisat värde	79 608 817	80 015 147
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet fastigheter	101 872 000	101 872 000
Varav byggnader	30 872 000	30 872 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 480	64 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 480	64 480
Ingående avskrivningar	-45 124	-39 669
Årets avskrivningar	-1 786	-5 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 910	-45 124
Utgående redovisat värde	17 570	19 356

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	29 492	27 107
Övriga interimfordringar	6 880	4 830
	36 372	31 937

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,57	2024-10-28	4 380 974	4 380 974
SEB	4,57	2024-11-28	1 325 000	1 625 000
SEB	0,90	2027-10-28	3 255 973	3 255 973
SEB	0,97	2024-10-28	3 000 000	3 000 000
SEB	0,71	2025-10-28	2 955 973	2 955 973
			14 917 920	15 217 920
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 867 920	17 867 920
	17 867 920	17 867 920

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	135 206	108 787
Upplupna räntekostnader	5 610	5 746
Upplupna värmekostnader	50 804	48 246
Upplupna vattenkostnader	11 049	9 977
Upplupna renhållningskostnader	7 648	6 783
Upplupna elkostnader	0	6 191
	210 317	185 730

Stockholm 2024

Erik Lindmark
Ordförande

Jan Grönlund

Kurt Löwnertz

Ann-Katrin Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Susan Samuelsson
Förtroendevald 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."

Erik Martin Lindmark (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 3e54a14d879f05[...]5f719e2da0f14

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-04-26 18:32:17 UTC



JAN GRÖNLUND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 48ed0f444b5f11[...]d342868117031

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-04-27 07:03:21 UTC



Kurt Per Åke Löwnertz (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e07e798e30b55a[...]8615dbee11cd1

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-04-28 16:00:00 UTC



ANN-KATRIN SUNDQVIST (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 1e9b21f69d8c9f[...]0e05e038a1677

IP: 83.250.xxx.xxx

2024-04-29 22:48:38 UTC



Susan Marie Samuelsson

Extern Revisor

Serienummer: 8b0ccc087a85ec[...]1b301c3b1ba97

IP: 213.103.xxx.xxx

2024-05-04 08:27:32 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 tidsstämplat 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>