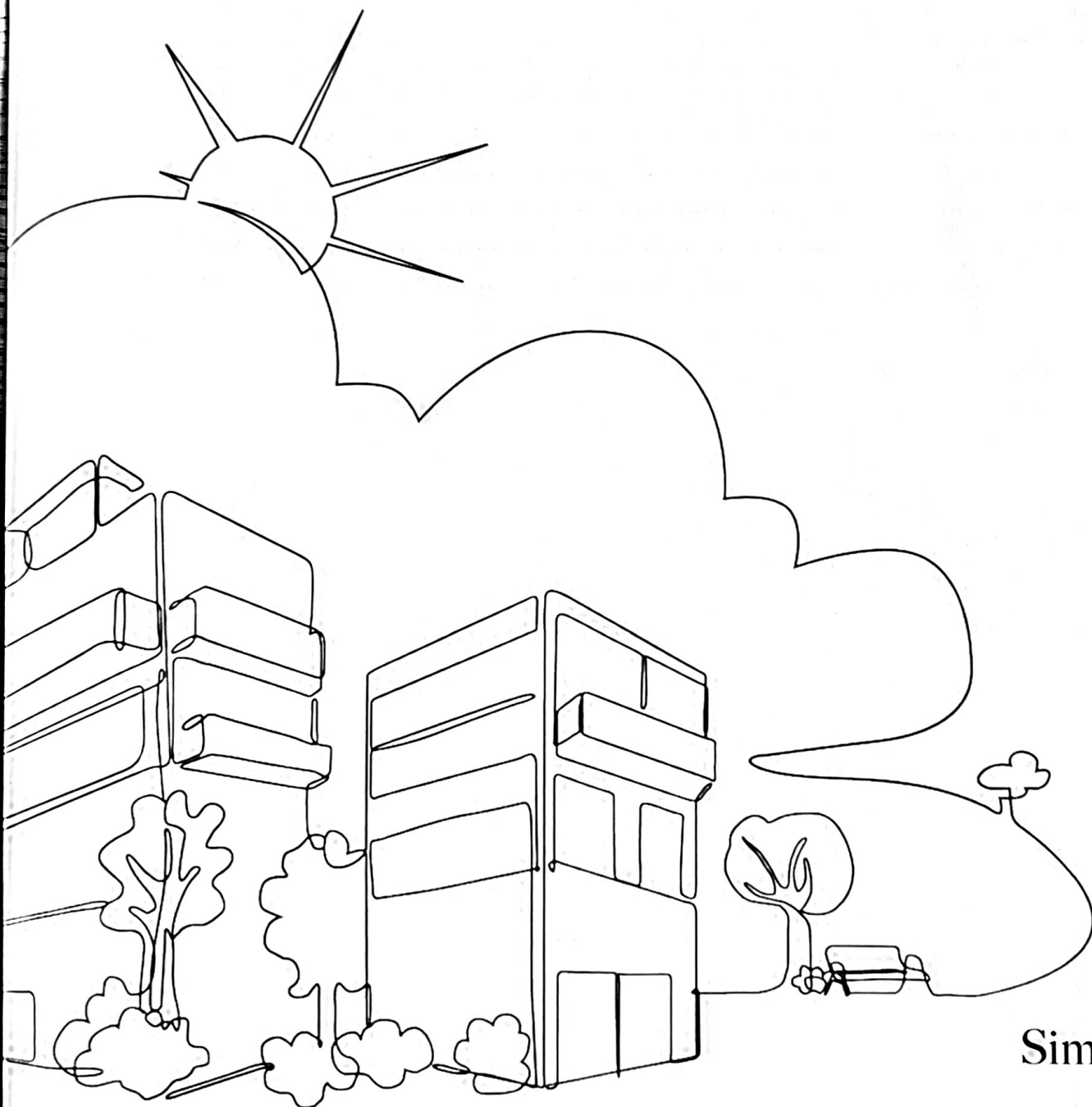


# Årsredovisning 2024

## Brf Vallgossen

769606-2368



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallgossen

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

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



Handwritten signature and date: 2025-01-08

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-07-05.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-10-20.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Äkta förening

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

#### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet, Vallgossen 15, bebyggdes 2001 av JM AB och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen äger sin tomt, Vallgossen 15 (4 890 m<sup>2</sup>).

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

#### Lägenhetsfördelning:

5 st. 1 rum och kök

50 st. 2 rum och kök

27 st. 3 rum och kök

33 st. 4 rum och kök

11 st. 5 rum och kök

Total bostadsyta: 10 148 kvm

#### Gemensamma lokaler

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

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

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

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

#### Styrelsens sammansättning

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Johanna Garcia Gådin    | Ordförande        |
| Teresa Bejarano Del Rio | Styrelseledamot   |
| Anders Gustaf Hallgren  | Styrelseledamot   |
| Jonnie Olsson           | Styrelseledamot   |
| Mats Sylvén             | Styrelseledamot   |
| Cecilia Sandell         | Styrelsesuppleant |
| Christine Strandberg    | Styrelsesuppleant |
| Marcus Cirin            | Styrelsesuppleant |
| Roger Eklund            | Styrelsesuppleant |

#### Valberedning

Gunnar Stenvall  
Lina Liljebladh

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Andreas Holman Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### OVK

I januari genomfördes en OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av fastigheten som blev godkänd. Några mindre förbättrande åtgärder i samband med denna har genomförts under året.

#### Trädgården

Under året har vi bytt trädgårdsfirma samt gjort en mindre uppgradering av vårt bevattningssystem. Vår- och höststädning har genomförts med god uppslutning.

#### Övrigt

Dillationsfogar på terrasserna har renoverats. Garaget har sopats och spolats. Förfrågan om säkerhetsdörrar gick ut och intresserade har beställt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9,00%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 185 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 188 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Korttidsuthyrning (t.ex. Airbnb godkännsej.

#### IT-installationer

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

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

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

#### Övrigt

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

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 9 980 424   | 9 164 954   | 8 469 641   | 8 448 056   |
| Resultat efter fin. poster                         | -633 875    | -1 975 121  | 596 519     | 33 554      |
| Soliditet (%)                                      | 81          | 81          | 81          | 81          |
| Yttre fond                                         | 253 700     | 761 100     | 507 400     | 253 700     |
| Taxeringsvärde                                     | 564 400 000 | 564 400 000 | 564 400 000 | 494 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 828         | 763         | 709         | 716         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,1        | 82,2        | 84,8        | 85,0        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 7 931       | 8 030       | 8 130       | 8 239       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 6 827       | 6 787       | 6 872       | 6 964       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 96          | 126         | 267         | 226         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 64          | 61          | 65          | 58          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 115         | 101         | 92          | 91          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 20          | 15          | 12          | 12          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 199         | 176         | 168         | 161         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,18        | 2,73        | 0,91        | 1,49        |
| Räntekänslighet (%)                                | 9,57        | 10,52       | 11,47       | 11,50       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 578 003 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage, är totalt 11.790 kvm.

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

*[Handwritten signatures and initials]*

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Likvidmässigt gör föreningen ett överskott på ca 1 mkr för 2024 som också överensstämmer med föreningens långsiktiga finansiella mål. Överskottet har använts till amortering av lån. Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret kan främst härledas till ökade ränte- och energikostnader. Som en åtgärd för att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna. Föreningen gör fleråriga rullande ekonomiska prognoser över den närmast överblickbara framtiden. De framtida ekonomiska åtagandena ska säkerställas med att över tid anpassa/höja avgifterna. Vid större framtida underhållskostnader kommer sannolikt nya lån att behöva tas upp.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 119 665 000        | -                                            | -                               | 119 665 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 240 000 000        | -                                            | -                               | 240 000 000        |
| Fond, yttre underhåll | 761 100            | -                                            | -507 400                        | 253 700            |
| Balanserat resultat   | -673 176           | -1 975 121                                   | 507 400                         | -2 140 897         |
| Årets resultat        | -1 975 121         | 1 975 121                                    | -633 875                        | -633 875           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>357 777 803</b> | <b>0</b>                                     | <b>-633 875</b>                 | <b>357 143 928</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 140 897        |
| Årets resultat      | -633 875          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 774 772</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 253 700           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -65 413           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 963 059        |
|                                      | <b>-2 774 772</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 9 980 424         | 9 164 954         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 21 353            | 257 560           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>10 001 777</b> | <b>9 422 514</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -5 735 873        | -6 850 576        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -427 567          | -373 772          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -164 825          | -204 356          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 731 504        | -1 731 500        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-8 059 769</b> | <b>-9 160 204</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>1 942 008</b>  | <b>262 310</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 798               | 984               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -2 576 681        | -2 238 415        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-2 575 883</b> | <b>-2 237 431</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-633 875</b>   | <b>-1 975 121</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-633 875</b>   | <b>-1 975 121</b> |

*[Handwritten signatures and initials]*

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 437 702 749        | 439 434 253        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>437 702 749</b> | <b>439 434 253</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>437 702 749</b> | <b>439 434 253</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 51 017             | 42 594             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 54 067             | 51 113             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 338 483            | 348 118            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>443 567</b>     | <b>441 824</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 216 976          | 1 265 525          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 216 976</b>   | <b>1 265 525</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 660 542</b>   | <b>1 707 349</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>439 363 291</b> | <b>441 141 602</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 359 665 000        | 359 665 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 253 700            | 761 100            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>359 918 700</b> | <b>360 426 100</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -2 140 897         | -673 176           |
| Årets resultat                               |     | -633 875           | -1 975 121         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 774 772</b>  | <b>-2 648 297</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>357 143 928</b> | <b>357 777 803</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 80 488 125         | 81 488 125         |
| Leverantörsskulder                           |     | 388 839            | 469 408            |
| Skatteskulder                                |     | 29 703             | 26 073             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 573                | 8 471              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 1 312 124          | 1 371 722          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>82 219 364</b>  | <b>83 363 799</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>439 363 291</b> | <b>441 141 602</b> |

Fig.

Handwritten signatures and initials.

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

### Den löpande verksamheten

|                 |           |         |
|-----------------|-----------|---------|
| Rörelseresultat | 1 942 008 | 262 310 |
|-----------------|-----------|---------|

### Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Årets avskrivningar | 1 731 504 | 1 731 500 |
|---------------------|-----------|-----------|

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
|  | 3 673 512 | 1 993 810 |
|--|-----------|-----------|

|                |     |     |
|----------------|-----|-----|
| Erhållen ränta | 798 | 984 |
|----------------|-----|-----|

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| Erlagd ränta | -2 632 473 | -2 208 083 |
|--------------|------------|------------|

|                                                                          |           |          |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 041 837 | -213 289 |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|

### Förändring i rörelsekapital

|                                                   |        |         |
|---------------------------------------------------|--------|---------|
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 742 | -73 962 |
|---------------------------------------------------|--------|---------|

|                                                |         |         |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -88 644 | 233 350 |
|------------------------------------------------|---------|---------|

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 951 451 | -53 901 |
|------------------------------------------|---------|---------|

### Investeringsverksamheten

|                                          |   |   |
|------------------------------------------|---|---|
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
|------------------------------------------|---|---|

### Finansieringsverksamheten

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| Amortering av lån | -1 000 000 | -1 020 000 |
|-------------------|------------|------------|

|                                         |            |            |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 000 000 | -1 020 000 |
|-----------------------------------------|------------|------------|

|                  |         |            |
|------------------|---------|------------|
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -48 549 | -1 073 901 |
|------------------|---------|------------|

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 265 525 | 2 339 426 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 216 976 | 1 265 525 |
|------------------------------|-----------|-----------|

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vallgossen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |       |
|---------|-------|
| Byggnad | 0,5 % |
|---------|-------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING         | 2024      | 2023      |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder          | 7 829 388 | 7 183 284 |
| Hysesintäkter garage           | 1 285 750 | 1 181 500 |
| Hysesintäkter, p-platser       | 36 000    | 32 400    |
| Kallvatten, moms               | 68 050    | 64 979    |
| Varmvatten, moms               | 135 660   | 127 613   |
| Gas moms                       | 37 823    | 34 604    |
| El, moms                       | 374 293   | 368 620   |
| IMD el Laddstolpar, moms       | 32 269    | 22 031    |
| Tvättstugeavgifter             | 18 080    | 17 480    |
| Bastuavgifter                  | 4 960     | 6 480     |
| Gemensamhetslokal              | 19 600    | 16 200    |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 2 000     | 2 450     |
| Gästrum                        | 0         | 52 200    |
| Övernattnings-/gästlägenhet    | 72 600    | 0         |
| Hysesintäkter, övrigt          | 33 600    | 39 600    |
| Pantförskrivningsavgift        | 9 741     | 8 925     |
| Överlåtelseavgift              | 17 298    | 6 150     |
| Andrahandsuthyrning            | 3 312     | 438       |
| Summa                          | 9 980 424 | 9 164 954 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2024   | 2023    |
|-------------------------------|--------|---------|
| Vidarefakturerings            | -3 051 | 3 051   |
| Vidarefakturerings moms       | 9 000  | 0       |
| Öres- och kronutjämnings      | -9     | -4      |
| Erhållna bidrag               | 15 353 | 38 000  |
| Övriga intäkter               | 60     | 1 525   |
| Elstöd                        | 0      | 214 988 |
| Summa                         | 21 353 | 257 560 |

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

|                                         | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Vidarefakturerering extern              | 6 559            | 3 051            |
| Fastighetsskötsel                       | 177 146          | 168 254          |
| Städning                                | 258 233          | 242 134          |
| Besiktningsskostnader                   | 32 714           | 7 944            |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 93 750           | 0                |
| Serviceavtal                            | 141 306          | 117 311          |
| Brandskydd                              | 40 210           | 58 917           |
| Bevakning                               | 14 877           | 15 070           |
| Yttre skötsel                           | 213 333          | 147 429          |
| Övriga rep./underhåll                   | 933 355          | 405 314          |
| Rep Hyreslägenheter/bostäder            | 77 306           | 108 576          |
| Rep Övriga gemensamma utrymmen          | 57 742           | 296 050          |
| Rep El/Installation                     | 67 201           | 247 808          |
| Löpande rep och underhåll hissar        | 95 591           | 46 789           |
| Löpande rep och underhåll skadegörelse  | 0                | 6 837            |
| Reparation försäkringsskada             | 0                | 48 348           |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 209 322</b> | <b>1 919 833</b> |

**NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL**

|                    | 2024          | 2023             |
|--------------------|---------------|------------------|
| Planerat underhåll | 34 008        | 1 752 045        |
| <b>Summa</b>       | <b>34 008</b> | <b>1 752 045</b> |

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 755 540          | 728 548          |
| Fjärrvärme   | 1 315 930        | 1 163 844        |
| Gas          | 39 089           | 47 006           |
| Vatten       | 239 601          | 176 709          |
| Sophämtning  | 285 856          | 246 935          |
| <b>Summa</b> | <b>2 636 015</b> | <b>2 363 042</b> |

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 318 627        | 290 799        |
| Kabel-TV               | 238 520        | 230 644        |
| Fastighetsskatt        | 299 380        | 294 214        |
| <b>Summa</b>           | <b>856 527</b> | <b>815 657</b> |

*[Handwritten signatures and initials]*

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 115 503        | 68 828         |
| Övriga förvaltningskostnader | 77 857         | 77 045         |
| Revisionsarvoden             | 20 000         | 19 688         |
| Ekonomisk förvaltning        | 214 208        | 208 211        |
| <b>Summa</b>                 | <b>427 567</b> | <b>373 772</b> |

**NOT 9, PERSONALKOSTNADER**

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 130 100        | 157 500        |
| Sociala avgifter | 34 725         | 46 856         |
| <b>Summa</b>     | <b>164 825</b> | <b>204 356</b> |

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 2 576 174        | 2 238 415        |
| Övriga räntekostnader                               | 507              | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>2 576 681</b> | <b>2 238 415</b> |

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 459 300 000        | 459 300 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>459 300 000</b> | <b>459 300 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -19 865 747        | -18 134 247        |
| Årets avskrivning                             | -1 731 504         | -1 731 500         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-21 597 251</b> | <b>-19 865 747</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>437 702 749</b> | <b>439 434 253</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>113 000 000</i> | <i>113 000 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 247 400 000        | 247 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 317 000 000        | 317 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>564 400 000</b> | <b>564 400 000</b> |

**NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR**

|                  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto      | 41 363            | 42 111            |
| Skattefordringar | 12 704            | 9 002             |
| <b>Summa</b>     | <b>54 067</b>     | <b>51 113</b>     |

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

| <b>INTÄKTER</b>                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 33 095            | 39 977            |
| Fastighetsskötsel                                   | 0                 | 14 751            |
| Försäkringspremier                                  | 191 689           | 181 707           |
| Kabel-TV                                            | 60 147            | 59 630            |
| Förvaltning                                         | 53 552            | 52 053            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>338 483</b>    | <b>348 118</b>    |

**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

|                       | <b>VILLKORS-<br/>ÄNDRINGSDAG</b> | <b>RÄNTESATS<br/>2024-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2024-12-31</b> | <b>SKULD<br/>2023-12-31</b> |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank              | 2025-06-28                       | 2,93 %                          | 24 237 287                  | 24 491 287                  |
| Swedbank              | 2025-02-28                       | 2,81 %                          | 1 169 710                   | 1 299 710                   |
| Swedbank              | 2025-02-28                       | 2,95 %                          | 27 081 128                  | 27 197 128                  |
| Swedbank              | 2025-09-28                       | 2,93 %                          | 28 000 000                  | 28 500 000                  |
| <b>Summa</b>          |                                  |                                 | <b>80 488 125</b>           | <b>81 488 125</b>           |
| Varav kortfristig del |                                  |                                 | 80 488 125                  | 81 488 125                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 638 125 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

| <b>INTÄKTER</b>                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 964            | 21 097            |
| El                                                  | 85 358            | 84 506            |
| Uppvärmning                                         | 172 669           | 175 302           |
| Utgiftsräntor                                       | 89 010            | 144 802           |
| Vatten                                              | 40 090            | 37 562            |
| Uppl kostn löner                                    | 62 300            | 62 300            |
| Uppl kostn renhållningsavg                          | 47 209            | 40 591            |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                    | 19 575            | 19 575            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 763 949           | 765 987           |
| Beräknat revisionsarvode                            | 20 000            | 20 000            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 312 124</b>  | <b>1 371 722</b>  |

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 100 000 000       | 100 000 000       |

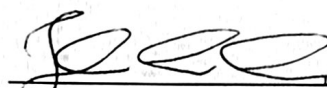
## Underskrifter

Stockholm 2025-03-31

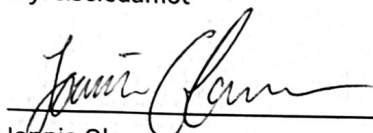
Ort och datum



Anders Gustaf Hallgren  
Styrelseledamot



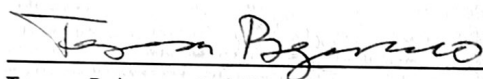
Johanna Garcia Gådin  
Ordförande



Jonnie Olsson  
Styrelseledamot

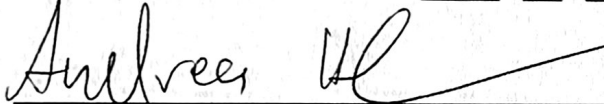


Mats Sylven  
Styrelseledamot



Teresa Bejarano Del Rio  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-01



Andreas Holman  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vallgossen, org.nr. 769606-2368

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallgossen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallgossen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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.

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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

2025-04-01



Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

