

# Årsredovisning 2023

Brf Värmeln

769607-9446



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Värmeln

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## 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         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning om negativt resultat .....                    | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| 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> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-01-24.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Värmeln 2 på adressen Svärdlångsvägen 62 kv i Årsta. . Föreningen har 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 618 kvm och 8 lokaler om 320 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Göran Einar Yngvesson Herrström | Ordförande      |
| Alexander Björk                 | Styrelseledamot |
| Amina Engman Bel Haj            | Styrelseledamot |
| Sebastian Gäll                  | Suppleant       |

### Valberedning

Anna Puhakka  
Anne Halldén Waldemarsson

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening

### Revisorer

Marie Nordlander    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK  
Spolning hängrännor  
Brytskydd portar  
Byte cirkulationspump undercentral
- 2017** ● Nya säkringsboxar, bottendelar  
OVK
- 2015** ● Målning av trappuppgångar  
Målning trapphus
- 2012** ● Byte ytterdörrar
- 2011** ● Fasad renovering

### Planerade underhåll

- 2031** ● Stamspolning  
Reparation, underhåll fönster utsida
- 2030** ● Underhåll skyddsrum
- 2029** ● OVK  
Underhåll trapphus
- 2028** ● Underhåll takpannor  
Underhåll dörrar källarvåning  
Ommålning putsarbete etc. källarförråd
- 2027** ● Underhåll balkonger  
Renovering ytskikt undercentralen el
- 2026** ● Högtryckstvätt fasad  
Stamspolning
- 2025** ● Besiktning, åtgärder lekplats
- 2024** ● Underhåll entréportar  
Spolning hängrännor  
Målning reparation trästaket  
Underhåll stålstaket  
Besiktning åtgärder lekplats  
Brandskyddstillsyn  
Undercentral, byte pumpar, styrenheter

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

NABO

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Fjärrvärme och EL                 | Fortum                    |
| Kabel TV och bredband             | Comhem, Bredbandsbolaget  |
| Parkeringsövervakning             | Q-park                    |
| Portlås och passersystem          | Bysmeden lås AB           |
| Snöröjning                        | Rubin Facilitesservice    |
| Sophämtning                       | Stockholm Stad            |
| Trappstädning                     | Rubin Facilitesservice    |
| Tvättsgeservice                   | Electrolux                |
| Vatten                            | Stockholm Vatten          |
| Trädgårdsskötsel, vinterunderhåll | MVE mark & miljöteknik AB |
| Försäkring                        | Protector                 |
| Rensning av cykelförråd           | Rebicycle                 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Två lån omsatta, ränta 4,02 % bindningstid: 3 år. Sammanlagt lånebelopp 8 306 915:-

Totalt lånebelopp samtliga lån: 15 227 440 kr

500 000:- amorterat under 2023

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3,00%.

Under 2024 sker två avgiftshöjningar:

2024-01-01 med 10 %

2024-04-01 med 33,3 % (på nivån som infaller efter höjningen med 10 %)

Den nya avgiftsnivån kommer att ligga på 985:- per kvm och år.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med Rubin facilitetsservice ab. MVE mark & miljöteknik AB anlitat för trädgårdsskötsel samt för vinterunderhåll (snöröjning, halkbekämpning). Nytt försäkringsbolag anlitat f o m 2024-01-01.

### Övriga uppgifter

Rensning av ventilationskanaler i samtliga lägenheter utom tre (dessa ska göras under 2024).

Brytskydd monterat på samtliga portar

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| <b>NYCKELTAL</b>                                   | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 219       | 3 096       | 3 046       | 2 810       |
| Resultat efter fin. poster                         | -507        | -373        | -649        | -373        |
| Soliditet (%)                                      | 81          | 80          | 81          | 81          |
| Yttre fond                                         | 4 478       | 3 420       | 2 246       | 2 205       |
| Taxeringsvärde                                     | 123 484     | 123 484     | 88 424      | 88 424      |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 706         | 687         | 687         | 655         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 74,8        | 77,7        | 76,9        | 81,3        |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 4 338       | 4 481       | 4 338       | 4 449       |
| Skuldsättning per kvm                              | 3 800       | 3 925       | 3 880       | 4 072       |
| Sparande per kvm                                   | 29          | 35          | -26         | 56          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 15          | 22          | 13          | 11          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 194         | 172         | 185         | 165         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 45          | 37          | 34          | 32          |
| Energikostnad per kvm                              | 253         | 231         | 232         | 208         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,26        | 1,07        | 1,29        | 1,14        |
| Räntekänslighet                                    | 6,14        | 6,53        | 6,32        | 4,0         |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Höjda räntekostnader och inflation medför att avgifterna höjs under 2024.

## Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV |               |
|-----------------------|----------------------------------|----------|----------------|---------------|
|                       | 2022-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER  | 2023-12-31    |
| Insatser              | 72 589                           | -        | -              | 72 589        |
| Upplåtelseavgifter    | 1 900                            | -        | -              | 1 900         |
| Fond, yttre underhåll | 3 420                            | -        | 1 058          | 4 478         |
| Balanserat resultat   | -9 905                           | -373     | -1 058         | -11 336       |
| Årets resultat        | -373                             | 373      | -507           | -507          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>67 631</b>                    | <b>0</b> | <b>-507</b>    | <b>67 124</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | -11 336        |
| Årets resultat      | -507           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-11 843</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 174          |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -115           |
| Balanseras i ny räkning              | -12 902        |
|                                      | <b>-11 843</b> |

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



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |               |               |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 219         | 3 096         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 93            | 5             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 312</b>  | <b>3 101</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |               |               |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 637        | -2 468        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -237          | -212          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -91           | -116          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -509          | -515          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 474</b> | <b>-3 310</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-163</b>   | <b>-209</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5             | 1             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -350          | -165          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-344</b>   | <b>-164</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-507</b>   | <b>-373</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-507</b>   | <b>-373</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |               |               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |               |               |
| Byggnad och mark                              | 12  | 81 808        | 82 307        |
| Markanläggningar                              | 13  | 153           | 162           |
| Maskiner och inventarier                      | 14  | 7             | 7             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>81 968</b> | <b>82 477</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>81 968</b> | <b>82 477</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |               |               |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |               |               |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 71            | 73            |
| Övriga fordringar                             | 15  | 1             | 1             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16  | 248           | 339           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>319</b>    | <b>413</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |               |               |
| Kassa och bank                                |     | 846           | 1 384         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>846</b>    | <b>1 384</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 165</b>  | <b>1 797</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>83 133</b> | <b>84 273</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                |                |
| Medlemsinsatser                              |     | 74 489         | 74 489         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 478          | 3 420          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>78 968</b>  | <b>77 909</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | -11 336        | -9 905         |
| Årets resultat                               |     | -507           | -373           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-11 843</b> | <b>-10 278</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>67 124</b>  | <b>67 631</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 7 807          | 7 301          |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 33             | 33             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>7 840</b>   | <b>7 334</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 7 421          | 8 427          |
| Leverantörsskulder                           |     | 177            | 265            |
| Skatteskulder                                |     | 12             | 10             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 14             | 6              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 544            | 600            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>8 168</b>   | <b>9 308</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>83 133</b>  | <b>84 273</b>  |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023         | 2022         |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |              |              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-163</b>  | <b>-209</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |              |              |
| Årets avskrivningar                                                             | 509          | 515          |
|                                                                                 | <b>347</b>   | <b>306</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 5            | 1            |
| Erlagd ränta                                                                    | -337         | -175         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>15</b>    | <b>132</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |              |              |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 94           | -98          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -146         | 35           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-38</b>   | <b>68</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |              |              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |              |              |
| Uptagna lån                                                                     | 0            | 1 030        |
| Amortering av lån                                                               | -500         | -530         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-500</b>  | <b>500</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-538</b>  | <b>568</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 384</b> | <b>815</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>846</b>   | <b>1 384</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Värmeln 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnad                  | 0,25 %  |
| Fastighetsförbättringar  | 2 - 5 % |
| Maskiner och inventarier | 5 %     |
| Markanläggningar         | 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023         | 2022         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 357        | 2 289        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 150          | 150          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 488          | 446          |
| Hysesintäkter, p-platser | 87           | 78           |
| Övriga intäkter          | 9            | 7            |
| Kabel-TV/Bredband        | 122          | 122          |
| Värme                    | 5            | 5            |
| <b>Summa</b>             | <b>3 219</b> | <b>3 096</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023      | 2022     |
|-------------------------|-----------|----------|
| Öres- och kronutjämning | 0         | -0       |
| Elprisstöd              | 13        | 0        |
| Övriga rörelseintäkter  | 81        | 5        |
| <b>Summa</b>            | <b>93</b> | <b>5</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsskötsel      | 285        | 202        |
| Övrigt                 | 12         | 7          |
| Besiktning och service | 35         | 38         |
| Trädgårdsarbete        | 46         | 0          |
| Snöskottning           | 38         | 25         |
| <b>Summa</b>           | <b>416</b> | <b>272</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                               | 2023       | 2022       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Reparationer                  | 25         | 183        |
| Tvättstuga                    | 6          | 0          |
| Trapphus/port/entr            | 5          | 3          |
| Soprum/miljöanläggning        | 0          | 116        |
| Dörrar och lås/porttele       | 23         | 0          |
| Övriga gemensamma utrymmen    | 7          | 0          |
| Ventilation                   | 63         | 0          |
| Tak                           | 3          | 0          |
| Gård/markytor                 | 0          | 113        |
| Försäkringsärende/vattenskada | 7          | 0          |
| <b>Summa</b>                  | <b>138</b> | <b>415</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                         | 2023       | 2022     |
|-------------------------|------------|----------|
| Övrigt plan. UH         | 48         | 0        |
| Soprum/miljöanläggning  | 21         | 0        |
| Dörrar och lås/porttele | 24         | 0        |
| Ventilation             | 23         | 0        |
| <b>Summa</b>            | <b>115</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023         | 2022         |
|--------------|--------------|--------------|
| Fastighetsel | 58           | 89           |
| Uppvärmning  | 776          | 689          |
| Vatten       | 181          | 147          |
| Sophämtning  | 74           | 80           |
| <b>Summa</b> | <b>1 089</b> | <b>1 005</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023       | 2022       |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsförsäkringar | 109        | 83         |
| Övrigt                 | 26         | 3          |
| Tomträttsavgälder      | 496        | 447        |
| Kabel-TV               | 17         | 15         |
| Bredband               | 120        | 120        |
| Fastighetsskatt        | 111        | 107        |
| <b>Summa</b>           | <b>878</b> | <b>775</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023       | 2022       |
|------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial         | 3          | 8          |
| Övriga förvaltningskostnader | 85         | 69         |
| Juridiska kostnader          | 29         | 18         |
| Revisionsarvoden             | 30         | 29         |
| Ekonomisk förvaltning        | 91         | 88         |
| <b>Summa</b>                 | <b>237</b> | <b>212</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023      | 2022       |
|------------------|-----------|------------|
| Styrelsearvoden  | 62        | 98         |
| Löner, arbetare  | 18        | 0          |
| Sociala avgifter | 11        | 18         |
| <b>Summa</b>     | <b>91</b> | <b>116</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023       | 2022       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 350        | 165        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>350</b> | <b>165</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 88 472         | 88 472         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>88 472</b>  | <b>88 472</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -6 165         | -5 660         |
| Årets avskrivning                             | -499           | -505           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 664</b>  | <b>-6 165</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>81 808</b>  | <b>82 307</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>26 413</i>  | <i>26 413</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                |                |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 51 484         | 51 484         |
| Taxeringsvärde mark                           | 72 000         | 72 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>123 484</b> | <b>123 484</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2023       | 2022       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |            |            |
| Ingående                                      | 182        | 182        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>182</b> | <b>182</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |            |            |
| Ingående                                      | -20        | -11        |
| Årets avskrivning                             | -9         | -9         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-29</b> | <b>-20</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>153</b> | <b>162</b> |



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |            |            |
| Ingående                              | 44         | 44         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>44</b>  | <b>44</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |            |            |
| Ingående                              | -37        | -36        |
| Avskrivningar                         | -1         | -1         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-38</b> | <b>-37</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>7</b>   | <b>7</b>   |

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto  | 1          | 1          |
| <b>Summa</b> | <b>1</b>   | <b>1</b>   |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 38         |
| Försäkringspremier                                  | 29         | 109        |
| Kabel-TV                                            | 4          | 4          |
| Räntor                                              | 0          | 3          |
| Tomträtt                                            | 136        | 124        |
| Bredband                                            | 30         | 30         |
| Förvaltning                                         | 33         | 32         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>248</b> | <b>339</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-06-01               | 4,02 %                  | 4 398               | 4 898               |
| Stadshypotek          | 2024-06-01               | 1,10 %                  | 3 209               | 3 209               |
| Stadshypotek          | 2024-12-30               | 0,97 %                  | 4 212               | 4 212               |
| Stadshypotek          | 2026-06-01               | 4,02 %                  | 3 409               | 3 409               |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>15 227</b>       | <b>15 727</b>       |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 7 421               | 8 427               |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 627 tkr.

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

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 33         | 117        |
| El                                                  | 6          | 7          |
| Uppvärmning                                         | 119        | 107        |
| Utgiftsräntor                                       | 34         | 21         |
| Vatten                                              | 30         | 27         |
| Löner                                               | 0          | 18         |
| Sociala avgifter                                    | 0          | 5          |
| Beräknade uppl. sociala avifter                     | 25         | 25         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 297        | 272        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>544</b> | <b>600</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 28 588     | 28 588     |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Åtgärder ventilation m a a OVK-protokoll: Utbyte av ej godkända don, återställning av ventilationsutrustning i lägenheter där olämpliga ingrepp har gjorts. Byte cirkulationspump undercentral (uh-objekt 2023)

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Alexander Björk  
Styrelseledamot

---

Amina Engman Bel Haj  
Styrelseledamot

---

Göran Einar Yngvesson Herrström  
Ordförande

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

---

Parameter Revision  
Marie Nordlander  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 20:20

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.03.2024 09:04

DOCUMENT ID:

SyW1iR8pCp

ENVELOPE ID:

SkJo08pAa-SyW1iR8pCp

DOCUMENT NAME:

Brf Värmeln, 769607-9446 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Göran Einar Yngvesson Herrström<br>goran.herrstrom@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 24.03.2024 14:00<br>24.03.2024 13:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/08/31)<br>IP: 85.229.134.211 |
| 2. AMINA ENGMAN BEL HAJ<br>aminaengman83@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 24.03.2024 15:17<br>24.03.2024 15:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/04/27)<br>IP: 94.191.136.238 |
| 3. ALEXANDER BJÖRK<br>alex@korkortshuset.se                             | Signed<br>Authenticated | 24.03.2024 17:23<br>24.03.2024 14:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1965/05/05)<br>IP: 90.129.216.72  |
| 4. INGRID MARIE NORDLANDER<br>marie.nordlander@parameterrevisi<br>on.se | Signed<br>Authenticated | 24.03.2024 20:20<br>24.03.2024 20:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1954/02/12)<br>IP: 185.45.120.6   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Brf Värmeln

Org.nr. 769607-9446

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Värmeln för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

**Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2024 20:18

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 24.03.2024 09:04

DOCUMENT ID:

Hk7ksRLT0T

ENVELOPE ID:

BkxyiR8aRp-Hk7ksRLT0T

DOCUMENT NAME:

2023 Revisionsberättelse Brf Värmeln.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. INGRID MARIE NORDLANDER                | Signed        | 24.03.2024 20:18 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1954/02/12) |
| marie.nordlander@parameterrevisi<br>on.se | Authenticated | 24.03.2024 17:40 | Low    | IP: 90.226.230.245               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed