

Årsredovisning för

Brf Vällingbyhöjden

769627-4088

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vällingbyhöjden, org.nr 769627-4088, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras för närvarande att vara oförändrade.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-30. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2021-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Häftklammern 5.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 056 kvm varav bostädernas totala boyta uppgår till 2002 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är del i följande gemensamhetsanläggningar:

Stockholm Vattenfallet GA:6 med ändamål sopsugsledningar.

Stockholm Häftklammern GA:1 med bl.a. ändamål cykelparkering/cykelställ, hissar, trapphus och ytterdörrar/portar

Stockholm Häftklammern GA:2 med ändamål bl.a. grundläggning, bärande konstruktion i källarplan, plantering, trappor, gångytor utomhus, elledning, elrum

Därutöver pågår arbete med att inrätta nya gemensamhetsanläggningar inom området för bl.a.

Räckstagårdsgatan (GA:3), parkering (GA:4), belysning, dagvatten, elledningar (GA:5), spillvatten (GA:7), Ljusdalsgatan (GA:9) och kallvatten (GA:10), där föreningen kommer ha andelstal motsvarande nyttan/behovet.

Gemensamhetsanläggningar kommer att förvaltas genom en samfällighetsförening där föreningen kommer vara medlem.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning:	Gumsen Ekonomi AB
Fastighetsjour:	Aktiebolaget Snabba Ryck Fastighetsjour och Drift
Städning	Din Städerna i Stockholm AB
El	Ellevio AB, GodEl i Sverige AB
VA	Stockholm Vatten AB
Fiber	Telia Sverige AB

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2022-06-27:

Yvonne Lindholm	Styrelseledamot
Robin Öijvall	Styrelseledamot
Sanja Sjögren	Styrelseledamot, ordförande
Louise Eklund	Styrelsesuppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman 2022-06-27:

Andreas Jagestrand	Styrelseledamot
Jesper Wallin	Styrelseledamot
Mathilda Wahlberg	Styrelseledamot
Mimmi Schmidt Berglin	Styrelseledamot
Linnea Ranvinge	Styrelseledamot
Sanja Sjögren	Styrelseledamot, ordförande

Revisor har varit Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Pontus Ohlsson.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit fem protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls den 2022-06-27.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden om 20 000 kronor inklusive sociala avgifter har under 2022 reserverats till styrelsen enligt stämmobeslut. Några arvoden till styrelsen har inte betalats under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garaget och förråden under föreningens fastighet ägs av Rockstan Garage AB. Föreningens medlemmar har kunnat hyra parkeringsplatser och förråd av Rockstan Garage AB. Genom förrättningsbeslut den 16 december 2022 bildades garagefastigheten som en 3D-fastighet.

Med anledning av detta bildades även två gemensamhetsanläggningar Stockholm Häftklammern GA:1 och Stockholm Häftklammern GA:2 som föreningen är del av.

Fastighetsbildningen av 3D-fastigheten innebär att förråden som tidigare ägdes av Rockstan Garage AB har nu tillfallit föreningen. Från och med den 1 januari 2023 disponerar föreningen över 15 förråd som föreningen hyr ut till medlemmar. Föreningen har därmed en inkomst som inte var inräknad i den ekonomiska planen.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 15 st medlemslägenheter varav samtliga är upplåtna per 2021-12-31. Bostadsrätterna tillträdde under juni och juli 2021.

Antalet medlemmar var 28 (3) st vid räkenskapsårets början. Under året har 3 (28) medlemmar tillkommit och 4 (3) stycken har avgått. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 27 (28) st.

Lägenhetstyp	Antal	Boarea
5 r o k	1 st	121 kvm
5 r o k	1 st	122 kvm
5 r o k	3 st	133 kvm
5 r o k	5 st	134 kvm
5 r o k	5 st	138 kvm

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Ekonomi

Fastighetstaxeringsvärde

Föreningens fastighet har under 2022 fått nytt taxeringsvärden.

Taxeringsvärde för förenings fastighet:	2022	2021
Häftklammern 5, Stockholm, värdeår 2021		
Taxeringsvärde mark	23 880 000	1 500 000
Taxeringsvärde byggnad	29 399 000	27 000 000
	53 279 000	28 500 000

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Årets resultat

Föreningens resultat för 2022 uppgick till -1371837 kronor.

Intäkter bestående av avgifter mm	1 120 817
Driftkostnader och övriga externa kostnader	-358 980
Arvode till styrelsen inkl sociala avgifter	-20 000
Föreningens resultat före avskrivningar och räntor uppgick för 2022 till	741 837
Räntekostnader	-393 673
Resultat före avskrivningar och kassaflöde från föreningens verksamhet	348 164

Året avskrivningskostnad av föreningens byggnad, som inte är en kassapåverkande post -1 720 001
-1 371 837

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens första tre år (från 2021). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Årlig avsättningen till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan ska ske med 60 060 kr.

Skatter och avgifter

Då fastigheten består av nyproducerat flerbostadshus föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 088	566	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 372	1 991	-2	0
Soliditet %	67	68	neg	neg

Definition av nyckeltal, se noter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Under året har föreningen inte haft behov av att höja avgifterna tack vare de marginalerna som funnits att kunna täcka de ökade kostnaderna. Föreningens ekonomi är fortfarande god men om trenden med hög inflation, stigande räntor fortsätter, kan föreningen komma att behöva höja avgifterna under 2023.

Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	80 890 000	-	-2 514 180	1 990 960	80 366 780
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Fond för yttre underhåll		60 060	-60 060		-
Balanseras i ny räkning			1 990 960	-1 990 960	-
Årets resultat				-1 371 837	-1 371 837
Vid årets slut	80 890 000	60 060	-583 280	-1 371 837	78 994 943

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-583 280
årets resultat	-1 371 837
Totalt	-1 955 117
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	60 060
balanseras i ny räkning	-2 015 177
Summa	-1 955 117

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 088 322	565 603
Övriga rörelseintäkter	2	32 495	10 000
Summa rörelseintäkter		1 120 817	575 603
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-281 495	-129 403
Övriga externa kostnader	4	-77 485	-90 718
Personalkostnader	5	-20 000	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 720 001	-860 001
Summa rörelsekostnader		-2 098 981	-1 080 122
Rörelseresultat		-978 164	-504 519
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	3 238 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-393 673	-742 838
Summa finansiella poster		-393 673	2 495 479
Resultat efter finansiella poster		-1 371 837	1 990 960
Resultat före skatt		-1 371 837	1 990 960
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-1 371 837	1 990 960

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	98 301 198	100 021 199
Summa materiella anläggningstillgångar		98 301 198	100 021 199
Summa anläggningstillgångar		98 301 198	100 021 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-37 980	14 000
Övriga fordringar	10	18 343 350	18 039 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7 618	6 977
Summa kortfristiga fordringar		18 312 988	18 060 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		585 118	235 009
Summa kassa och bank		585 118	235 009
Summa omsättningstillgångar		18 898 106	18 295 061
SUMMA TILLGÅNGAR		117 199 304	118 316 260

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 890 000	80 890 000
Fond för yttre underhåll		60 060	-
Summa bundet eget kapital		80 950 060	80 890 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-583 280	-2 514 180
Årets resultat		-1 371 837	1 990 960
Summa fritt eget kapital		-1 955 117	-523 220
Summa eget kapital		78 994 943	80 366 780
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,14	19 850 000	19 950 000
Leverantörsskulder		8 509	6 485
Skatteskulder		285 000	28 000
Övriga kortfristiga skulder		17 591 013	17 591 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	469 839	373 982
Summa kortfristiga skulder		38 204 361	37 949 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 199 304	118 316 260

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 371 837	1 990 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 720 001	860 001
		<u>348 164</u>	<u>2 850 961</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		348 164	2 850 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-252 936	-18 060 024
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		354 881	-99 197 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		450 109	-114 406 867
Investeringsverksamheten			
Omklassificering byggnader och mark		-	11 008 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	11 008 104
Finansieringsverksamheten			
Inbetalning av insatser		-	80 880 000
Upptagna lån		-	20 000 000
Amortering av lån		-100 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	100 830 000
Årets kassaflöde		350 109	-2 568 763
Likvida medel vid årets början		235 009	2 803 772
Likvida medel vid årets slut		585 118	235 009

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Komponenter	Beräknad Avskrivning	
	livslängd år	% per år
Stomme	100	1,00
Fasad	40	2,50
Tak	40	2,50
Fönster	30	3,33
Installationer & stammar:		
Vatten & avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Inre ytskikt	25	4,00
Inom bostad	25	4,00

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 038 960	537 237
Hyror avseende parkering	44 048	16 000
Övrig nettoomsättning	5 314	12 366
Övriga rörelseintäkter	32 495	10 000
Summa	1 120 817	575 603

Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	35 750	15 795
Trädgårdsarbete	63 300	-
Städning	8 866	-
Övriga serviceavtal	1 875	-
Reparationer	53 597	-
Fastighetsel	-	656
Vatten och Avlopp	40 487	18 954
Sopor och avfall	53 006	22 525
Fastighetsförsäkring	22 214	10 466
Bredband/TV/Digitala tjänster	2 400	1 138
Kostnader som vidarefaktureras	-	10 000
Summa	281 495	79 534

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 421	21 624
Revision	31 250	-
Övriga förvaltningskostnader	8 215	15 520
Övriga externa kostnader	599	-
Summa	77 485	37 144

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	15 218	-
Sociala avgifter	4 782	-
Summa	20 000	-

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden om 20 000 kronor inklusive sociala avgifter har under 2022 reserverats till styrelsen enligt stämmobeslut. Några arvoden till styrelsen har inte betalats under året.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 720 001	860 001
Totalt	1 720 001	860 001

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat från föreningens avräkning mot byggprojektets resultat	-	3 238 317
Summa	-	3 238 317

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	393 436	122 143
Räntekostnader, övriga	237	620 695
Summa	393 673	742 838

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 881 200	111 889 304
-Nyanskaffningar	-	-11 008 104
Vid årets slut	100 881 200	100 881 200
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-860 001	-
-Årets avskrivning	-1 720 001	-860 001
Vid årets slut	-2 580 002	-860 001
Redovisat värde vid årets slut	98 301 198	100 021 199
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	71 289 183	73 009 184
Bokfört värde mark	27 012 015	27 012 015
Redovisat värde vid årets slut	98 301 198	100 021 199
Taxeringsvärden byggnader	29 399 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	23 880 000	1 500 000
Totalt	53 279 000	28 500 000

Not 10 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott leverantörer	32 495	-
Kortfristiga fordringar externa bolag	18 038 989	18 038 989
Övriga kortfristiga fordringar	271 866	86
Summa	18 343 350	18 039 075

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	7 618	6 977
	7 618	6 977

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	-	-
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	19 850 000	19 950 000
	19 850 000	19 950 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar*	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

*Uttagna pantbrev i fastigheten Häftklammern 5, Stockholm

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2022-12-31	2021-12-31
Ålandsbanken Abp (Finland)				
, svensk filial	3,9140	2023-03-31	19 850 000	19 950 000
			19 850 000	19 950 000

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	19 850 000	19 950 000
inom 1-5 år	-	-
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	19 345 000	19 450 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	83 672	73 257
Upplupna avtalskostnader	48 600	-
Övriga interimsskulder	317 567	300 725
	449 839	373 982

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar *1	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerheter	60 000 000	60 000 000

*1 Uttagna pantbrev i fastigheten Häftklammern 5, Stockholm

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den höga inflationen och stigande räntor är fortsatt en osäkerhetsfaktor för den ekonomiska ställningen i föreningen. Styrelsens fortsätter att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärder för att säkerställa den ekonomiska ställningen i föreningen.

Föreningen har överlämnats till boenden för förvaltning

Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Andreas Jagestrand
Styrelseledamot

Jesper Wallin
Styrelseledamot

Sanja Sjögren
Styrelseledamot, ordförande

Mathilda Wahlberg
Styrelseledamot

Mimmi Schmidt Berglin
Styrelseledamot

Linnea Ranvinge
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor