

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved

769637-9812

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

BRF Vallhunden i Rågsved är en äkta bostadsrättsförening med 57 lägenheter i Stockholm. Föreningen bildades år 2019.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229)

Föreningen innehar marken med tomträtt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet,

Tomträtten kan sägas upp tidigast 2067-01-01 med 40 års uppsägningstid.

Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2027-01-01

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

### Verksamhet

Styrelsen har officiellt sammanträtt vid 18 tillfällen under verksamhetsåret. Utöver detta har kontakt och vissa omröstningar skett via WhatsApp.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse 1 januari 2023 till 12 juni 2023

Ivan Maric Ordförande  
Thomas Sakkas - Ledamot  
Nikola Bosanac - Ledamot  
Terese Marvelin - Ledamot  
Lova Samsonovits Suppleant

### Styrelse 12 juni 2023 pågående

Terese Marvelin Ordförande  
Nikolaos Simeonidis - Ledamot  
Nikola Bosanac - Ledamot  
André Orefjärd - Ledamot  
Lova Samsonovits - Suppleant  
Thomas Sakkas - Suppleant  
Daniel Sanchez - Suppleant

#### Revisor

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor

## Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Vallhunden 7, 5 juni 2020. Fastigheten består av 57st lägenheter och 5st parkeringar, fastighetens boyta uppgår till 1 824 kvm. Markareal 2640 kvm.

I nedan tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
52 Lägenheter,	bostadsrätt	1664
5 Lägenheter,	hyresrätt	160

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har förutom löpande åter gärder även följande projekt genomförts:
- Föreningen amorterade ned reversen till VB6 AB med ca 1 miljon kronor.
  - En grundlig sanering av fastighetens samtliga lägenheter genomfördes via Nomor.
  - Renovering av vattenskada genomfördes i tre av fastighetens lägenheter.
  - Under året genomfördes två städdagar för medlemmarna i föreningen, en på våren och en hösten.
  - Ett av föreningens lån à 7 miljoner kronor omförhandlades med Danske bank.
  - På årsstämman den 12 juni 2023 röstades en ny styrelse fram.
  - Under året genomfördes två avgiftshöjningar med 10% respektive 30%.
  - Ett nytt städföretag kontrakterades.
  - Via en omförhandling reducerades den fasta kostnaden för fastighetens förvaltning med 20%.
  - En stamspolning genomfördes i samtliga lägenheter och av fastighetsstammar.
  - Underhållsplanen för 50 år framåt blir klar under 2024.
  - Matavfallssortering infördes i enlighet med rådande lagkrav årsskiftet 23/24.

## Medlemsinformation

Föreningen består av 60 medlemmar varav 6 av dessa är företag. Kommunikation till medlemmarna sker, när det handlar om allmän information, i huvudsak via hemsidan. Personlig information sker mail-ledes.

Antal medlemmar vid årets början: 55 st

Antal avgående medlemmar: 9 st

Antal tillkomna medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid årets slut: 60 st

Antal överlåtelse under året: 11 st

Antal upplåtelse under året: 1st

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (15 mån)
Nettoomsättning (tkr)	2 274	2 040	1 763	972
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 644	-1 728	-1 554	-867
Soliditet (%)	70,3	69,5	67,6	65,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 035	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 791	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 117	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-24	0	0	0
Räntekänslighet (%)	14,6	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	313	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,5	0,0	0,0	0,0

## Upplysning vid förlust

Årets förlust beror bl a på det höga ränteläget. Avgiften har höjts två gånger under 2023.

Första gången med 10% och andra gången med 30%

Föreningens framtida planerade underhåll kommer att finansieras via medlemmarnas avgifter.

Föreningen redovisar ett underskott. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter och hyror samt insatser från ombildade hyresrätter.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 053 858	15 509 006	114 400	-2 535 280	-1 728 316	<b>62 413 668</b>
Ökning av insatskapital	1 014 908	396 092				<b>1 411 000</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 728 316	1 728 316	<b>0</b>
Yttre fond			58 000	-58 000		<b>0</b>
Årets resultat					-1 643 580	<b>-1 643 580</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 068 766</b>	<b>15 905 098</b>	<b>172 400</b>	<b>-4 321 596</b>	<b>-1 643 580</b>	<b>62 181 088</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 321 597
årets förlust	-1 643 580
	<b>-5 965 177</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	58 000
i ny räkning överföres	-6 023 177
	<b>-5 965 177</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 273 898	2 040 373
Övriga intäkter		68 741	14 641
		<b>2 342 639</b>	<b>2 055 014</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 435 962	-1 496 250
Övriga externa kostnader	6	-293 473	-315 978
Personalkostnader	7	-206 986	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 569 014	-1 539 833
		<b>-3 505 435</b>	<b>-3 415 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 162 796</b>	<b>-1 360 523</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 408	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-485 191	-367 793
		<b>-480 783</b>	<b>-367 793</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 643 579</b>	<b>-1 728 316</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 643 579</b>	<b>-1 728 316</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 643 580</b>	<b>-1 728 316</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnade	9, 11	87 225 240	88 794 254
		<b>87 225 240</b>	<b>88 794 254</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 225 240</b>	<b>88 794 254</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		428 503	337 613
Övriga fordringar		11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		123 650	109 011
		<b>552 164</b>	<b>446 624</b>
<i>Kassa och bank</i>		720 881	622 044
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 273 045</b>	<b>1 068 668</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 498 285</b>	<b>89 862 922</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		52 068 766	51 053 858
Upplåtelseavgifter		15 905 098	15 509 006
Fond för yttre underhåll		172 400	114 400
		<b>68 146 264</b>	<b>66 677 264</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 321 597	-2 535 280
Årets resultat		-1 643 580	-1 728 316
		<b>-5 965 177</b>	<b>-4 263 596</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>62 181 087</b>	<b>62 413 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 322 721	14 615 865
Övriga skulder		3 450 148	4 465 056
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 772 869</b>	<b>19 080 921</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 381 225	7 307 937
Leverantörsskulder		250 834	234 075
Aktuella skatteskulder		177 156	169 746
Övriga skulder		4 431	4 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		730 683	651 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 544 329</b>	<b>8 368 333</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 498 285</b>	<b>89 862 922</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 162 797	-1 360 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 569 014	1 539 833
Erhållen ränta	4 408	0
Erlagd ränta	-485 191	-367 793
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-74 566</b>	<b>-188 484</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-90 890	-23 560
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 650	-10 423
Förändring av leverantörsskulder	16 159	146 611
Förändring av kortfristiga skulder	86 548	91 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-77 399</b>	<b>16 096</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-159 150
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-159 150</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning av medlemsinsatser	1 411 000	1 600 000
Amortering av lån	-1 234 764	-2 719 856
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>176 236</b>	<b>-1 119 856</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>98 837</b>	<b>-1 262 910</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	622 044	1 884 954
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>720 881</b>	<b>622 044</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med 0,1% av taxeringsvärdet.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 10-100 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 721 533	1 462 518
Hyror bostäder	351 807	386 607
Hyror garage och parkeringsplatser	5 700	0
Övriga intäkter	194 858	191 248
	<b>2 273 898</b>	<b>2 040 373</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fjärrvärme	277 834	260 356
El	177 434	257 999
Vatten & avlopp	116 248	75 174
Hiss	12 022	7 040
Sophämtning	54 175	61 032
Städning	55 853	41 592
Fastighetsskötsel, enligt avtal	112 876	104 376
Snöröjning	36 529	22 490
Bredband	66 660	63 801
Fastighetsskatt	90 573	86 583
Fastighetsförsäkring	55 336	43 587
Tomträttsavgäld	105 600	105 600
Förbrukningsinventarier	29 490	2 375
Förbrukningsmaterial	2 983	0
	<b>1 193 613</b>	<b>1 132 005</b>

### Not 4 Reparationer

	2023	2022
Gård	17 250	21 664
Värme	0	114 713
Hiss	43 051	62 610
Fastighet	87 296	165 258
Självrisker vid skada	26 200	0
Vatten/avlopp	36 188	0
Tvättstuga	691	0
	<b>210 676</b>	<b>364 245</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Mötesrum	31 673	0
	<b>31 673</b>	<b>0</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Mobiltelefon	4 376	1 452
Möteskostnader	0	1 200
Postbefordran	228	0
Kostnader för bevakning och larm	31 419	90 982
Redovisningstjänster	83 319	53 124
Ersättningar till revisor	30 188	31 500
IT-tjänster	1 729	36
Konsultarvoden	21 516	46 099
Bankkostnader	4 981	5 551
Advokat- och rättegångskostnader	52 312	47 438
Övriga externa kostnader	16 512	5 402
Mäklararvode	40 000	33 194
Föreningsavgifter	6 310	0
Trivselkostnader	583	0
	<b>293 473</b>	<b>315 978</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	157 500	48 300
	<b>157 500</b>	<b>48 300</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter	49 486	15 176
	<b>49 486</b>	<b>15 176</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>206 986</b>	<b>63 476</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader bank	349 891	296 358
Övriga räntekostnader	133 754	71 435
	<b>483 645</b>	<b>367 793</b>

## Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 753 255	92 594 105
Inköp		159 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>92 753 255</b>	<b>92 753 255</b>
Ingående avskrivningar	-3 959 001	-2 419 168
Årets avskrivningar	-1 569 014	-1 539 833
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 528 015</b>	<b>-3 959 001</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 225 240</b>	<b>88 794 254</b>

Mark innehas med tomträtt

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske bank	1,550	2025-09-30	14 469 293	14 615 865
Danske bank	0,930	2023-10-01	0	7 307 937
Danske bank	4,921	2024-01-02	7 234 653	
			<b>21 703 946</b>	<b>21 923 802</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 381 225	

Föreningen har lån som förfaller till betalning till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

## Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
	<b>38 500 000</b>	<b>38 500 000</b>

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Terese Marvelin  
Ordförande

Nikola Bosanac

Nikolaos Simeonidis

André Orefjärd

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson  
Auktoriserad revisor