

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-17 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-03-28.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Totalisatorn 32 2016-08-29. Fastigheten består av 1 bostadshus med 63 lägenheter samt 3 lokaler. Total BOA uppgår till ca 4 030m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-08-30. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2025-06-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2024-01-01 - 2024-12-31:

Vienna Bodin-Ho	Ordförande, Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Katrin Genc	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Diana Zhou	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Lars Träff	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Sebastian Mattsson	Ledamot	2024-01-01 – 2024-12-31
Amirhossein Manzouri	Suppleant	2024-01-01 – 2024-12-31
Niklas Baker	Suppleant	2024-01-01 – 2024-06-03
Viktor Verejan	Suppleant	2024-06-03 – 2024-12-31
Stojan Batandjiovski	Suppleant	2024-06-03 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2024 haft 11 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nordstaden.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 109

Tillkommande medlemmar: 16

Överlåtelse under året: 10

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid årets slut: 101

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 225 958	4 614 205	3 661 607	3 694 900
Resultat efter finansiella poster	-1 751 458	-2 133 781	-2 019 832	-1 509 836
Soliditet (%)	81,45	82,00	81,00	82,00
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 107	795	750	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	83	79	71
Skuldsättning (kr/kvm)	14 389	14 998	15 121	15 192
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 882	13 830	14 374	14 440
Sparande (kr/kvm)	105	238	7	134
Räntekänslighet (%)	13	17	23	23
Energikostnad (kr/kvm)	244	231	308	242

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 4 030 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 4 168 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på ökade räntekostnader och minskade övriga intäkter. Föreningens sparande uppgår till 105 kr/kvm och underhållsplanen visar ett behov på 109 kr/kvm. Likviditeten är fortsatt stark med en kassa på 2 191 593 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	278 845 000	513 825	-5 793 413	-2 133 781
Omföring av fg års resultat			-2 133 781	2 133 781
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Yttre underhållsfond		439 000	-439 000	
Årets resultat				-1 751 458
Belopp vid årets utgång	278 845 000	952 825	-8 366 194	-1 751 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står
följande medel:

Balanserat resultat	-8 366 193
Årets resultat	-1 751 458
	-10 117 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	439 000
Balanseras i ny räkning	-10 556 651
	-10 117 651

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 225 958	4 614 205
Övriga rörelseintäkter		20 698	360 914
Summa rörelseintäkter		5 246 656	4 975 119
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 309 650	-2 557 761
Externa rörelsekostnader		-317 561	-553 634
Personalkostnader		-82 794	-82 795
Avskrivningar		-2 068 607	-2 068 611
Summa rörelsekostnader		-4 778 612	-5 262 801
Rörelseresultat		468 044	-287 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 638	8 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 241 140	-1 855 056
Summa finansiella poster		-2 219 502	-1 846 099
Resultat efter finansiella poster		-1 751 458	-2 133 781
Resultat före skatt		-1 751 458	-2 133 781
Årets resultat		-1 751 458	-2 133 781

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		Not	
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	328 491 949	330 560 556
Summa materiella anläggningstillgångar		328 491 949	330 560 556
Summa anläggningstillgångar		328 491 949	330 560 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 890	4 502
Övriga fordringar	5	35 678	108 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	356 568	133 727
Summa kortfristiga fordringar		408 136	246 810
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 191 593	2 213 403
Summa kassa och bank		2 191 593	2 213 403
Summa omsättningstillgångar		2 599 729	2 460 213
SUMMA TILLGÅNGAR		331 091 678	333 020 769

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

278 845 000

278 845 000

952 825

513 825

279 797 825

279 358 825

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-8 366 193

-5 793 413

-1 751 458

-2 133 781

-10 117 651

-7 927 194

Summa eget kapital

269 680 174

271 431 631

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7

0

20 096 681

0

20 096 681

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Depositioner

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7

59 973 633

40 346 536

125 000

125 000

390 647

272 350

150 000

150 000

26 529

0

745 695

598 571

61 411 504

41 492 457

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

331 091 678

333 020 769

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten	Not		
Rörelseresultat	3	468 044	-287 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 068 607	2 068 611
Erhållen ränta mm		21 638	8 957
Erlagd ränta		-2 241 140	-1 855 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		317 149	-65 170
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-11 388	68 681
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-145 869	-42 234
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		118 297	-55 659
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		169 584	-191 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten		447 773	-286 082
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-84 738
Amortering långfristiga lån		-469 584	-410 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-469 584	-495 482
Förändring av likvida medel		-21 811	-781 564
Likvida medel vid årets början		2 213 403	2 994 967
Likvida medel vid årets slut		2 191 593	2 213 403

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning**2024****2023**

Årsavgifter

4 192 008

3 474 828

Debiterad el

268 473

370 898

Garage

316 580

307 685

Lokalhyror

418 884

404 510

Fastighetsskatt lokaler

19 932

19 932

Överlåtelseavgifter

1 433

2 100

Pantsättningsavgifter

2 244

6 460

Andrahandsuthyrningsavgifter

3 824

6 657

Påminnelseavgifter

2 650

21 135

5 226 028

4 614 205

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel och snöskottning	156 966	355 795
	Städning enligt avtal	34 586	5 500
	Extern tillsyn och besiktning	35 644	119 793
	Hiss	95 619	234 446
	Porttelefon	8 508	0
	Ventilation	109 997	103 042
	Nycklar, lås mm	2 058	748
	Reparationer	173 123	115 662
	Planerat underhåll	91 233	0
	Trädgård	60 359	57 643
	Förbrukningsinventarier	799	1 029
	Avtal IMD	40 833	28 470
	El	413 231	393 492
	Uppvärmning	466 220	448 901
	Vatten och avlopp	137 678	89 166
	Samfällighetsavgift	82 800	157 876
	Sopsug	39 600	39 076
	Fastighetsförsäkringar	76 910	42 946
	Hemsida	2 512	2 512
	Triple Play	190 607	143 975
	Fastighetsskatt	75 000	75 003
	Vinterunderhåll	0	28 432
	Dörr- och postservice	7 620	101 410
	Övriga driftkostnader	7 747	2 571
	Brandlarm	0	10 274
		2 309 650	2 557 762

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	341 372 212	341 372 212
	Utgående anskaffningsvärden	341 372 212	341 372 212
	Ingående avskrivningar	-10 811 656	-8 743 045
	Årets avskrivningar	-2 068 607	-2 068 611
	Utgående avskrivningar	-12 880 263	-10 811 656
	Redovisat värde	328 491 949	330 560 556
	Taxeringsvärden		
	Mark	47 300 000	47 300 000
	Byggnader	120 200 000	120 200 000
		167 500 000	167 500 000

Not 5	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	25 183	104 790
	Momsfordran	10 495	3 791
		35 678	108 581

Bostadsrättsförening Slottsallén 1 i Ulriksdal

Org.nr. 769632-2796

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Ekonomisk förvaltning	45 880	25 168
	Fastighetsförsäkring	41 420	18 923
	Förutbetat lån	223 291	0
	Fastighetsförvaltning	0	78 676
	Bredband, TV och telefoni	0	10 960
	Sopsug	39 338	0
	Bostadsrätterna	6 640	0
		356 569	133 727

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder	0	0
	Kortfristiga skulder		
	Nordea 3975 84 08712, 2025-12-17, 3,49%	20 096 781	20 200 273
	Nordea 3975 84 43909, 2025-07-17, 3,39%	19 897 751	0
	Nordea 3975 84 83536, 2025-12-30, 2,92%	19 979 101	0
	Nordea 3975 84 08720	0	20 141 533
	Nordea 3975 83 00334	0	20 101 311
	Summa	59 973 633	60 443 117

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 59 973 633 kr.
Planerad amortering 2025 uppgår till 469 584 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 57 625 713 kr.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	151 488	128 897
	Förbetalda avgifter och hyror	433 463	315 306
	El	50 236	54 153
	Fjärrvärme	58 830	67 274
	Driftkostnad	22 428	29
	Hiss	0	8 537
	Revisionsarvode	29 250	24 375
		745 695	598 571

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	166 140 000	166 140 000
	Evantualförpliktelser		
	Evantualförpliktelser	Inga	Inga

NOTER

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser under året.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

SOLNA

Vienna Ho

Diana Zhou

Katrin Genc

Lars Träff

Sebastian Mattson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young

Mikael Olsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 5 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(319510 byte)
SHA-512: 744b1aa72d4edff9212febb6858caf2496012
fcfb4c45ab41310cef1e0d02a7694763a6a08cab0846f4
bb7102a3118ba4edb5853ffba8b078d89a35e90f8d533

Underskrifter

2025-05-03 15:25:16 (CET)



Vienna Ho

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-03 15:44:12 (CET)



Katrin Genc

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-04 08:36:14 (CET)



Lars Träff

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 14:49:05 (CET)



Diana Zhou

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-05 14:49:35 (CET)



Sebastian Mattsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e7210e1e3a8d03af0d40ed6f4c45b1fd6eff5ceb8b0297e4b04056141326d532497173251aa715c5be135e27a44446582668a25ce6ad481a1a1040adfb1e2d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.