

Årsredovisning för

Brf Vällingbyhöjden

769627-4088

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vällingbyhöjden, org.nr 769627-4088, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 i kassaflödesanalysen.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker årligen..
- Årsavgifterna höjdes med 12 % under 2024. Inga större höjningar är planerade i nuläget, men avgiftshöjning med ett minimum om 2 - 3 % per år framåt för att möta ökade kostnader och inflation.
- Tvåårsbesiktning genomfördes under sommaren 2023. Ett flertal punkter väntar fortfarande på åtgärd från 2xA.

En underhållsplan bör upprättas under 2025, men inga större underhåll är planerade de närmaste åren

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

Bostadsrättföreningen 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 bostadsrättsförening.

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.

Häftklammern 5 urholkas av en tredimensionell fastighet, Häftklammern 11. Häftklammern 11 består av byggnadsdelar (källare/garagelokaler) under bostadshusen och ägs av en juridisk person.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

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, där föreningens andelstal är 15/36.
- Stockholm Häftklammern GA:2 med ändamål bl.a. grundläggning, bärande konstruktion i källarplan, plantering, trappor, gångytor utomhus, elledningar, elrum, där föreningens andelstal är 1/3.

Därutöver pågår arbete med att inrätta nya gemensamhetsanläggningar inom området för bl.a. väg Räcksta Gårdsväg (GA:3), parkering (GA:4), belysning, dagvatten, elledningar (GA:5), spillvatten (GA:7), väg Ljusdalsgatan (GA:9) och kallvatten (GA:10), där föreningen kommer ha andelstal motsvarande nyttan/behovet.

Arbetet med att bilda nya gemensamhetsanläggningar leds av byggherren.

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

Bostadsrättsföreningen kommer då att bära kostnader för drift och underhåll motsvarande sin andel i de gemensamma anläggningarna.

Fram till dess att ytterligare gemensamhetsanläggningarna bildats finns nyttjanderätter och servitut knutna till fastigheten. Särskilt kan nämnas att föreningens 11 parkeringsplatser ligger inom Häftklammern 10 och nyttjas av föreningen med stöd av nyttjanderätt fram tills gemensamhetsanläggning för parkering har inrättats.

Fastigheten berörs av följande servitut:

<i>Ändamål</i>	<i>Last/förmån</i>	<i>Beskrivning</i>
Sopsugsanläggning	Förmån Häftklammern 5, belastar Häftklammern 8 (Ljusdalsgatan)	Sopsugsnedkast som tillhör föreningen.
Garageplatser	Förmån Häftklammern 5, belastar Häftklammern 3	Servitutsrätt till platser i ej ännu byggt garage i nästa etapp
Parkering, Entré, Teknisk utrustning, Lastplats och angöring	Belastar Häftklammern 5, förmån Häftklammern 11	Parkeringsplats nr 25 är upplåten till 3D-fastigheten, samt andra rättigheter till 3D-fastigheten
Ledningar för spill- och kallvatten	Förmån Häftklammern 5, belastar Häftklammern 11	Ledningar invid trapphus, in till 3D-fastighetens lokaler.
Väg	Belastar Häftklammern 5, förmån Häftklammern 11	Rätt att använda och underhålla Räcksta gårdsväg. Ska ersättas av gemensamhetsanläggning på sikt.
Fjärrvärme	Belastar Häftklammern 5, förmån Stockholm Exergi	Fjärrvärmeledningar i gata.

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
Hissunderhåll:	Cibes Kalea AB

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning fram till årsstämman 2024-05-20:

Mimmi Schmidt Berglin	Styrelseledamot, ordförande
Jesper Wallin	Styrelseledamot
Linnea Ranvinge	Styrelseledamot
Hanna Fredriksson	Styrelseledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter årsstämman 2024-05-20:

Mattias Schmidt Berglin	Styrelseledamot, ordförande
Jesper Wallin	Styrelseledamot
Linnea Ranvinge	Styrelseledamot
Hanna Fredriksson	Styrelseledamot

Revisor har varit WeAudit Sweden AB, med huvudansvarig revisor Isak Olofsson.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit fyra protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Inget arvode har betalats ut till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt avgiften med 12% för att främst möta fortsatt ökade kostnader (främst räntekostnader) under 2023-2024.

Styrelsen beslutade att från och med 2025-01-01 byta ekonomisk förvaltare från Gumsen Ekonomi AB till SBC AB med syfte att öka användarvänligheten och få ner kostnaden.

Ordinarie föreningsstämma beslutade enhälligt att byta revisor från EY till WeAudit Sweden AB som revisor med huvudansvarig revisor Isak Olofsson för kalenderåret 2024.

Ny försäkring tecknades med Trygg Hansa via Howden efter att offerter inhämtats från ett flertal försäkringsbolag under våren.

Arbetet med underhållsplanen pågick fortsatt under 2024 och planeras färdigställas under 2025.

Brytskydd monterades på portarna till trapphuset mot bakgrund av tidigare problematik med inbrott.

Åtgärderna från 2-års besiktningen fortsätter. Under 2024 har bl.a. problem med bakfall åtgärdats i tre lägenheter och felmonterade avluftningsrör korrigerats i samtliga lägenheter.

Brandrond genomfördes och nya brandvarnare delades ut där dessa inte fungerade/saknades. En lägenhet återstår att kontrollera under 2025. Styrelsen godkände byggnation av pergola för Ljusdalsgatan 13.

Ett digitalt verktyg för föreningen implementerades (Boportalen) och administrativ tillgång säkerställdes för samtliga medlemmar samt styrelsen. Föreningen beslutade vidare att testa ett medlemskap i intresseorganisationen Bostadsrätterna under 2024 men har nu avslutat detta medlemskap då utfallet inte av styrelsen ansågs medföra värde för föreningen.

Sociala aktiviteter och gemenskap

Årlig städdag genomfördes den 18 maj tillsammans med grannföreningen Brf Parkstaden.

Glöggmingel arrangerades den 12 december utanför fastigheten tillsammans med grannföreningar i området.

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 26 (26) st vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 (3) medlemmar tillkommit och 1 (3) stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 27 (26) 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 2024 fått nytt taxeringsvärden.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet:	2024	2023
Häftklammern 5, Stockholm, värdeår 2021		
Taxeringsvärde mark	28 215 000	23 880 000
Taxeringsvärde byggnad	29 895 000	29 399 000
	58 110 000	53 279 000

Årsavgifterna har under året höjts med 12 %.

Årets resultat

Föreningens resultat för 2024 uppgick till -1530317 kronor.

Ändrad redovisning av vissa byggnadskomponenter

Under året har justering skett när det gäller avskrivningstiden för komponenten Värme som är en del av byggnaden. Komponentens ursprungliga värde har efter analys fördelats på två komponenter med olika avskrivningstider.

Frånluftsvärmepumpen livslängd beräknas till 15 år från anskaffningstidpunkten och Värme-ledningar mm beräknas ha en ekonomisk livslängd på 60 år.

Förändringen av livslängden har påverkat både årets och tidigare års avskrivningar med 86 250 kr vilket gör att den årliga avskrivningsnivå har ökat från 1 720 001 kr till 1 806 251 kr.

Intäkter bestående av avgifter mm	1 422 915
Driftkostnader och övriga externa kostnader	-336 452
Föreningens resultat före avskrivningar och räntor uppgick för året till	1 086 463
Ränteintäkter	27 498
Räntekostnader	-838 027
Resultat före avskrivningar och kassaflöde från föreningens verksamhet	275 934

Året avskrivningskostnad av föreningens byggnad, som inte är en kassapåverkande post -1 806 251
-1 530 317

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.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 056 kvm varav bostädernas totala boyta uppgår till 2002 kvm.

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 med värdeår 2021 föreligger ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 423	1 213	1 088	566
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 530	-1 723	-1 458	-1 948
Soliditet %	79	79	67	68

Definition av nyckeltal

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.

Väsentliga Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm	621	541	519	268
Årsavgiften av totala rörelseintäkten i %	87	89	93	95
Skuldsättning per kvm	9 766	9 865	9 915	9 965
Sparande per kvm	138	42	174	168
Räntekänslighet %	16	18	-	-
Energikostnader per kvm	42	38	20	10

BOA, kvm 2 002

Definition av väsentliga nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Anger hur stor årsavgiften är i förhållande till den totala boytan.

Årsavgiften av totala rörelseintäkten

Årsavgiften dividerat med totala rörelseintäkten.

Skuldsättning per kvadratmeter

Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är och beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder dividerat med föreningens totala boyta.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet visar föreningens sparande per kvm för att kunna bemöta framtida underhållsåtgärder. Nyckeltalet beräknas genom att ta årets resultat och exkludera årets avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) och kostnad för planerat underhåll dividerat med föreningens totala boyta.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens räntebärande skulder går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande. Den totala låneskulden multiplicerat med en procentenhet divideras med årsavgifterna.

Energikostnader per kvadratmeter

Energikostnader avser värdet av för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala boyta.

Upplysning om föreningens resultat

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för innevarande verksamhetsår. Det negativa resultatet är hänförbart till gjorda avskrivningar. När det gäller drift- och räntekostnaderna har föreningen vidtagit åtgärder dels genom ökat fokus på kostnadsanalyser, dels på avgifthöjningar. Vid en återläggning av avskrivningarna uppvisar föreningen visar föreningen ett positivt resultat.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Under året har föreningen vidtagit åtgärder att kunna täcka de ökade kostnaderna. Föreningens ekonomi är fortfarande god men om trenden med hög inflation, stigande kostnader fortsätter, kan föreningen komma att behöva höja avgifterna utöver den planerade höjningen under 2025.

Eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Totalt</i>
Vid årets början	80 890 000	120 120	-2 144 552	-1 723 077	77 142 491
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Fond för yttre underhåll		60 060	-60 060		-
Balanseras i ny räkning			-1 723 077	1 723 077	-
Årets resultat				-1 530 317	-1 530 317
Vid årets slut	80 890 000	180 180	-3 927 689	-1 530 317	75 612 174

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 927 689
årets resultat	-1 530 317
Totalt	-5 458 006
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	60 060
balanseras i ny räkning	-5 518 066
Summa	-5 458 006

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 422 915	1 212 699
Övriga rörelseintäkter	2	-	385 111
Summa rörelseintäkter		1 422 915	1 597 810
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-256 808	-488 251
Övriga externa kostnader	4	-79 644	-119 727
Personalkostnader	5	-	-17 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 806 251	-1 806 251
Summa rörelsekostnader		-2 142 703	-2 431 860
Rörelseresultat		-719 788	-834 050
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 498	9 681
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-838 027	-898 708
Summa finansiella poster		-810 529	-889 027
Resultat efter finansiella poster		-1 530 317	-1 723 077
Resultat före skatt		-1 530 317	-1 723 077
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-1 530 317	-1 723 077

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	94 559 321	96 365 572
Summa materiella anläggningstillgångar		94 559 321	96 365 572
Summa anläggningstillgångar		94 559 321	96 365 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	57 220	46 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 075	15 905
Summa kortfristiga fordringar		86 295	62 293
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		991 140	1 280 612
Summa kassa och bank		991 140	1 280 612
Summa omsättningstillgångar		1 077 435	1 342 905
SUMMA TILLGÅNGAR		95 636 756	97 708 477

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 890 000	80 890 000
Fond för yttre underhåll		180 180	120 120
Summa bundet eget kapital		81 070 180	81 010 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 927 689	-2 144 552
Årets resultat		-1 530 317	-1 723 077
Summa fritt eget kapital		-5 458 006	-3 867 629
Summa eget kapital		75 612 174	77 142 491
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,14	19 354 500	19 750 500
Summa långfristiga skulder		19 354 500	19 750 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,14	198 000	-
Leverantörsskulder		-	323 683
Övriga kortfristiga skulder		-	8 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	472 082	483 562
Summa kortfristiga skulder		670 082	815 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 636 756	97 708 477

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 530 317	-1 723 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 806 251	1 806 251
		275 934	83 174
Betald inkomstskatt			-285 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		275 934	-201 826
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-24 000	18 250 695
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-343 406	-17 253 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-91 472	794 994
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-198 000	-99 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-198 000	-99 500
Årets kassaflöde		-289 472	695 494
Likvida medel vid årets början		1 280 612	585 118
Likvida medel vid årets slut		991 140	1 280 612

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 livslängd år	Avskrivning % 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 Frånluftsvärmepump	15	6,67
Värme ledningar mm	60	1,67
El	50	2,00
Inre ytskikt	25	4,00
Inom bostad	25	4,00

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 234 356	1 082 265
Hysesintäkter parkering	63 500	51 500
Hysesintäkter förråd	69 500	73 000
Bredband	49 995	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 204	5 514
Övrig nettoomsättning	360	420
Övriga rörelseintäkter	-	5 313
Vidarefakturerade kostnader	-	379 798
Summa	1 422 915	1 597 810

Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	4 915	3 750
Städning	6 448	9 672
Övriga serviceavtal	4 162	2 913
Reparationer	8 800	15 685
Planerat underhåll	-	1 074
Fastighetsel	21 113	27 153
Vatten och Avlopp	62 308	49 870
Sopor och avfall	60 253	77 152
Fastighetsförsäkring	33 204	25 644
Bredband/TV/Digitala tjänster	54 486	2 569
Övriga driftkostnader	1 119	915
Kostnader som vidarefaktureras	-	271 854
Summa	256 808	488 251

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Bankkostnader	3 041	268
Ekonomisk förvaltning	48 366	48 080
Revision	19 375	56 875
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	6 507	9 780
Övriga förvaltningskostnader	1 555	4 724
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	79 644	119 727

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	-	13 416
Sociala avgifter	-	4 215
Summa	-	17 631

Föreningen har inte haft några anställda under året. Inget arvode har betalats ut till styrelsen under året.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 806 251	1 806 251
Totalt	1 806 251	1 806 251

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, bank- och skattekonto	27 498	9 681
Summa	27 498	9 681

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader fastighetslån	837 834	893 395
Räntekostnader, övriga	193	5 313
Summa	838 027	898 708

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 881 200	100 881 200
Vid årets slut	100 881 200	100 881 200
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 515 628	-2 709 377
-Årets avskrivning	-1 806 251	-1 806 251
Vid årets slut	-6 321 879	-4 515 628
Redovisat värde vid årets slut	94 559 321	96 365 572
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	67 547 306	69 353 557
Bokfört värde mark	27 012 015	27 012 015
Redovisat värde vid årets slut	94 559 321	96 365 572

Under 2024 har föreningen efter analys förändrat livslängden på vissa komponenter och justeringar har gjorts från anskaffningstidpunkten.
I övrigt se noten om värdeminskningssprinciper och föreningens verksamhetsberättelse.

Taxeringsvärden byggnader	29 895 000	29 399 000
Taxeringsvärden mark	28 215 000	23 880 000
Totalt	58 110 000	53 279 000

Not 10 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott leverantörer, Räcksta 13 AB	56 491	45 679
Skattekonto	729	709
Summa	57 220	46 388

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 075	15 905
	29 075	15 905

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	19 354 500	19 552 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	198 000	198 500
	19 552 500	19 750 500

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar*	60 000 000	60 000 000
Summa ställda säkerhet	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	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	4,27	2028-09-01	4 937 500	4 987 000
Handelsbanken	4,27	2028-09-01	9 875 000	9 975 000
Handelsbanken	4,27	2028-09-01	4 740 000	4 788 000
			19 552 500	19 750 000

Lånens förfallostruktur

inom 1 år	198 000	198 000
inom 1-5 år	19 354 500	19 552 500
Uppskattad långfristig skuld efter år 5	18 558 500	18 760 500

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnadsräntor	-	2 343
Uppl kostnad styrelsearvoden	15 218	15 218
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 782	4 782
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	114 024	108 366
Upplupna driftkostnader	26 741	22 531
Övriga interimsskulder	311 317	330 322
	472 082	483 562

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar *1	34 863 252	34 863 252
Summa ställda säkerheter	34 863 252	34 863 252

*1 Uttagna pantbrev i fastigheten Häftklammern 5, Stockholm

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut .

Underskrifter

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signering

Mattias Schmidt Berglin
Styrelseledamot/ordförande

Jesper Wallin
Styrelseledamot

Linnea Ranvinge
Styrelseledamot

Hanna Fredriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
WeAudit Sweden AB

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende