

Årsredovisning för

Brf Hövdinga Höjden

769636-3485

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Hövdinga Höjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-05-25. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-08-25 och dess stadgar registrerades ursprungligen 2018-05-25 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet, Vallentuna-Mörby 1:115. Föreningens adress är Fornminnesvägen 1A och 1B i Vallentuna. Föreningen äger samtliga aktier i Vallentuna Fornminnet AB, 556870-2715, som bedriver parkeringsverksamhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) varför föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:	Antal	Yta kvm
1 rum och kök	4	136
2 rum och kök	18	963
3 rum och kök	20	1 391
4 rum och kök	6	535
5 rum och kök	2	219
	50	3 244

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 28 maj 2024 har styrelsen haft följande sammansättning:

Bernt Klingberg	Ledamot, ordförande
Morgan Lindström	Ledamot
Christel Kjellstrand	Ledamot
Barbro Hansson	Ledamot
Louis Gumpert	Ledamot
Ida Ripstad	Suppleant

Revisor

Anders Karlén	Moore Allegretto AB
---------------	---------------------

Valberedning

Daniel Funseth	Sammankallande
Leif Liard	
Rita Häggström	
Kristina Peretsson	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (14) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 70 (68) medlemmar.
Under året har 3 (4) överlåtelse skett.

Kommunikation med medlemmarna

Information till medlemmarna har under året distribuerats genom brev (augusti och december), anslag i portarna samt i Boappa. Medlemmarna har kunnat nå styrelsen, förutom genom personlig kontakt och telefon, via Boappa eller föreningens mejlkonto, brfhovdingahojden @ gmail.com. Styrelsen har också ett eget postfack på Fornminnesvägen 1A. Föreningen har en egen hemsida, <https://boappa.se/brf-hovdinga-hojden-vallentuna>.

Händelser under räkenskapsåret

Brandskyddsbesiktning

Genomförd av Brandsäkra 240325 med ett antal rekommendationer som vi bör genomföra. I samband med besiktningen har Brandsäkra identifierat risker i fastigheten. Dessa risker kan begränsas för att fastigheten ska uppnå ett brandskydd i vad som anses, enligt Brandsäkras bedömning, som skälig omfattning enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

1. Skylta upp berörda dörrar i brandcellsgräns.
2. Service av befintliga brandsläckare i garaget.
3. Montera nödljusarmaturer i trapphusen på varje våningsplan.
4. Service befintliga hänvisningsarmaturer i lägenhetsförråd samt i garaget.
5. Eventuellt installera en hjärtstartare i fastigheten.
6. Se över möjligheten att förse garage med brandsläckare avsedd för bränder i litium jon batterier.

Detta har genomförts, allt utom punkt 5. Protokoll 240822, avseende att brandsäkerhetgenomgång genomförts.

Allmän bedömning

Service av brandskyddet är genomfört. Brandsläckarna är flyttade enligt brandkonsults anvisningar. Rökluckorna saknar skyltning. Hittat ytterligare en hänvisningsarmatur i garage.

Städdagar

Vid två tillfällen under året, den 20 april och den 13 oktober, inbjöd styrelsen de boende till gemensamma städdagar. Omkring 30-40 medlemmar samlades för att göra fint utomhus samt i gemensamma utrymmen inomhus. I samband med städdagarna bjöds föreningens medlemmar på förfrysningar såsom korv och bröd, kaffe och kaka.

Utemiljö

Vi har beslutat att sätta upp följande avgränsningar:

Häck mot Mörbyvägen: Detta blev stoppat när vi planerat genomföra detta p.g.a den nybyggnad som genomföres på andra sidan mörbyvägen. Vi avser att genomföra detta under nästa år, Det blir samma typ av häck som finns runt uteplatserna.

Staket mot Richebyhöjd: Detta har påbörjats men ej kunnat avslutats p.g.a tjäle i marken där stolparna ska sättas. Vi har tillåtelse att ha ett staket som är 110 cm på höjden så det kommer det att bli av samma sort som vi har mot Hövdingaparken.

Krisarbetet inom Brf

En Krisgrupp bildades 30/3 22 och arbetsgruppen har träffats vid tre tillfällen 2024 med ökat intresse p.g.a världsläget. Gruppen har önskemål om att Brf skulle inhandla utrustning medan styrelsen anser att ansvaret inte kan delas ut till Brf utan måste tas av resp. familj. Skulle Brf köpa in utrustning så kan det innebära att resp. individ inte tar sitt ansvar utan förlitar sig på Brf.

Föreningens avtal

Norrorts Boservice AB
Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning
E-on
Ellevio AB
Godel i Sverige AB
Ecoguard
Schindler Hiss
Tele 2
Roslagsvatten
PreZero Recycling AB
Rexel Laddnings tjänster
HR Björkmans
Länsförsäkringar Stockholm, Sv Bolån
Hörman Svenska AB
Aimo Park
AB Järfälla Lås
PPAM Solkraft
Handelsbanken
Swedbank

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fjärrvärme
Elnäts avtal
Elhandel
IMD Elavläsning
Jourabonnemang hiss
Bredband, telefoni
Vatten
Hushållsavfall och källsortering
Laddningstjänster elbilsplatser
Entre mattor avtal
Fastighetsförsäkring
Garageport avtal
Parkerings avtal
Entre dörrar automatik
Solcells avtal
Del av föreningens lån
Del av föreningens lån

Föreningens ekonomi

Från och med årets början höjdes avgifterna för lägenheterna samt parkerings- och garageplatserna med 5 %. I september omförhandlades ett av föreningens tre stora lån.

Under arbetet med budgeten för år 2025 och med anledning av att många kostnader redan har eller kommer att öka har styrelsen beslutat att höja alla avgifter med 3 %. Avgiften för lägenheterna höjs från och med den 1 januari 2025. Ingen avgiftshöjning för garage- och parkeringsplatser denna gång.

Tele2 & Tv och Internet avtal

Vi har två avtal med Tele2. Distributions avtal tom 270920. Gruppavtal tom 240920. I om att all utrustning i husen ägs av Tele2 så är det ej lätt att bryta avtalen så vi har valt att få ett nytt gruppavtal med Tele2. Alla hushåll får tillgång till abonnemangsfritt TV-utbud. Silver Flex 65:-/mån
Snabbt och stabilt bredband. 100/100 för 83:-/mån Det gamla avtalet gick ut 241031 så det nya börjar gälla 241101. Varje kund inom fastigheten måste avropa detta via Tele 2 kundtjänst nummer. Detta är standard men det finns möjlighet att få snabbare bredband eller flera kanaler med ytterligare kostnader.

Övrigt

Inköpt en städmaskin avsedd så att vi själva kan städa vårt garage.

Riksbyggen: Överenskommelse avseende bortslarvade nycklar genomförd.

Hiss serviceavtal omförhandlats med Schindler

Parkering och Garageplatser avtal: Nya blanketterna framtagna och påskrivna av hyresgästerna. Förändring avseende plats 1 i garaget omgjort till tre Mc platser.

Garantiärenden: I lgh 143 och 253 har inte Hökerum Bygg fått tillträde trots flera försök så dessa kommer inte att åtgärdas men dörr i lgh 132 ska åtgärdas.

Styrelsearvodet utdelat efter diskussion om fördelning.

Träd som delvis dött har tagits bort efter ok från kommunen.

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Förändring Eget Kapital				

Belopp vid årets ingång	138 200 000	342 000	-1 867 569	-686 119
Disposition av föregående års resultat		114 000	-800 119	686 119
Årets resultat				-784 763
Belopp vid årets utgång	138 200 000	456 000	-2 667 688	-784 763

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	877	793	731	711
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	13 179	13 331	13 736	13 481
Lån/kvm totalyta (kr)	13 179	13 331	13 736	13 481
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	208	231	173	207
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	90,6	85,7	84,7	84
Räntekänslighet (%)	15	17	19	19
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	203	234	251	200
Genomsnittlig låneränta (%)	2,27	1,42	1,11	1,14
Soliditet (%)	75,6	75,5	75,1	76
Resultat (kr)	-784 763	-686 119	-589 545	-757 441
Nettoomsättning (kr)	3 109 691	2 964 483	2 754 684	2 573 974

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
balanserat resultat -2 667 688 årets resultat -784 763

	-3 452 451
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	114 000
I ny räkning överföres	-3 566 451
	-3 452 451

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Intäkter			
Nettoomsättning	2	109 691	964 483
Övriga intäkter		042	839
Summa intäkter		140 733	003 322
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 338 384	-1 188 511
Övriga externa kostnader	4	-124 126	-386 660
Personalkostnader	5	-54 395	-65 710
Avskrivningar	6,7	-1 444 027	-1 444 027
Summa kostnader		-2 960 932	-3 084 909
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		801	-81 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter		694	803
Räntekostnader		-970 258	-614 335
Summa resultat från finansiella poster		-964 564	-604 532
ÅRETS RESULTAT		-784 763	-686 119

Balansräkning

<u>Belopp i kr</u>	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	176 240 919	177 645 615
Solceller	7	1 101 254	1 140 585
Summa materiella anläggningstillgångar		177 342 173	178 786 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	718 588	718 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		718 588	718 588
Summa anläggningstillgångar		178 060 761	179 504 788
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	5 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	210 777	65 994
Summa kortfristiga fordringar		210 786	71 872
Kassa och bank			

Bank		547 999	565 496
Summa kassa och bank		547 999	565 496
Summa omsättningstillgångar		758 785	637 368
SUMMA TILLGÅNGAR		178 819 546	180 142 156
Balansräkning			
Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 200 000	138 200 000
Fond för yttre underhåll		456 000	342 000
Summa bundet eget kapital		138 656 000	138 542 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 667 688	-1 867 569
Årets resultat		-784 763	-686 119
Summa fritt eget kapital		-3 452 451	-2 553 688
Summa eget kapital		135 203 549	135 988 312
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	28 017 102	28 602 170

Summa långfristiga skulder		28 017 102	28 602 170
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	14 736 716	14 642 264
Leverantörsskulder		228 122	103 150
Övriga skulder		-	55 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11750	634 057	
497		15 598 895	
Summa kortfristiga skulder	15 551 674		
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 819 546	180 142 156

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	801	-81 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	444 027	444 027
Erhållen ränta	694	803
Betald ränta	-970 258	-614 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264	908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-138 913	645
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-47 232	797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119	158 350
Investeringsverksamheten		
Investering solceller	-	-1 179 916
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 179 916
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-1 313 806
Amortering av låneskulder	-490 616	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-490 616	-1 313 806
Årets kassaflöde	-17 497	-1 335 372
Likvida medel vid årets början	565 496	1 900 868
Likvida medel vid årets slut	547 999	565 496
Belopp i kr om inget annat anges.		

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

2024-12-31 2023-12-31

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Tak, fasad och fönster	Linjär	50
El, värme och installationer	Linjär	25
Solceller	Linjär	30

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 566 544	2 444 328
Hysesintäkter garage	205 720	236 645
Hysesintäkter p-plats	59 931	57 876
Kabel TV avgifter	99 600	97 200
El	177 896	128 434
	3 109 691	2 964 483

I årsavgiften ingår värme ,vatten och el.

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	129 190	58 233
Trädgårdsskötsel	11 773	-
Snöröjning / sandning	6 250	63 728
Städning, entrémattor	11 387	6 051
Reparation och underhåll	214 741	63 285
El	243 502	405 485

Hiss kostnader	44 358	31 306
Värme	240 318	195 141
Vatten	191 027	148 062
Sophämtning	79 796	64 215
Fastighetsförsäkring	49 315	45 013
Kabel-TV	115 929	106 536
Förbrukningsinventarier	-	1 457
Övriga kostnader fastighet	798	-
	1 338 384	1 188 512

Not 4 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	26 625	33 838
Förvaltningsarvode	59 359	304 627
Konsultarvode	15 560	22 313
Bankkostnader	3 941	9 925
Medlemsavgifter	6 050	6 050
Administration	12 591	9 907
	124 126	386 660

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	45 200	50 000
Sociala avgifter	9 195	15 710
	54 395	65 710

Not 6 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	100 335 643	100 335 643
	100 335 643	100 335 643

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-4 567 185	-3 162 489
Årets avskrivningar enligt plan	-1 404 696	-1 404 696

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 971 881 -4 567 185

Utgående restvärde mark

81 877 157 81 877 157

Utgående restvärde byggnad och mark

176 240 919 177 645 615

Taxeringsvärde byggnader

76 000 000 76 000 000

Taxeringsvärde mark

17 800 000 17 800 000

93 800 000 93 800 000

	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Solceller		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 179 916	-
Nyanskaffningar	-	1 179 916
Vid årets slut	1 179 916	1 179 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-39 331	-
Årets avskrivning enligt plan	-39 331	-39 331
		-39 331

Lån som förfaller inom 12 månader klassas som kortfristig skuld

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	252 800	252 800
Vid årets slut	-78 662	
Redovisat värde vid årets slut	1 101 254	1 140 585

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag*	718 588	718 588
	718 588	718 588

*Avser Vallentuna Forminnet AB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	29 623	20 358
Förvaltningsarvode	17 076	16 813
V Forminnet	85 720	-
Bostadsrätterna	6 050	-
Kabel-TV	36 026	27 574
Avläsning el	36 282	-
Övriga interimfordringar	-	1 249
	210 777	65 994

Not 10 Fastighetslån

	Ränta	Villkor		
Swedbank	4,19 %	2026-09-25	14 171 850	14 429 520
Swedbank	1,22 %	2025-09-25	14 135 840	14 430 320
Stadshypotek AB	3,50 %	2025-03-20	307 500	1 267 500
Stadshypotek AB	2,69 %	2029-09-30	138 628	14 430 900
	14		42 753 818	44 558 240
			-14 736 716	-15 697 020
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			28 017 102	28 861 220

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

EI	35 329	68 666
----	--------	--------

	2024-12-31	2023-12-31
Värme	34 284	34 986
Upplupen ränta	134 394	216 353
Revisionsarvode	30 000	30 000
Arvode inkl sociala avgifter	65 710	65 710
Upplupna övriga kostnader	98 360	118 687
Förinbetalda avgifter och hyror	235 980	216 095
	634 057	750 497

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bernt Klingberg
Ordförande

Morgan Lindström
Ledamot

Christel Kjellstrand
Ledamot

Barbro Hansson
Ledamot

Louis Gumpert
Ledamot

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

Anders Karlén
Aukoriserad revisor