

Årsredovisning

Brf Vallentuna Park

769638-7518

Styrelsen för Brf Vallentuna Park får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallentuna Park, med säte i Vallentuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrätten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Till medlemmar upplåtes bostadsrätt till lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Vallentuna Åby 1:154 i Vallentuna kommun.

Föreningen är att betrakta som oäkta.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-05-28. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket 2022-01-24. Föreningens ekonomiska plan har registrerats hos bolagsverket 2022-01-29.

Föreningens fastighet består totalt av 55 bostadsrätter. Fastighetens lokalarea (LOA) är 1190 kvm. Samtliga bostadsrätter är upplåtna och tillträdna.

Under 2024 har det skett 18 stycken överlåtelser och hittills under 2025 har det skett 3 stycken överlåtelser.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Övrig information

I balansräkningen finns en skuld om 3 093 893 kr till OHL Lgh AB (559310-5660) upptagen. Underlag för skulden saknas och skuldens uppkomst och riktighet är högst oklar.

Bostadsrättsföreningen har tillskrivit OHL Lgh AB med begäran om underlag för skulden. Samtidigt har betalningsskyldigheten för skuldens bestritts.

Bostadsrättsföreningen har ingått en överenskommelse med Vallentuna Sportcentrum AB om att bolaget förpliktigar sig att betala skulden till OHL Lgh AB under vissa omständigheter.

Styrelsen gör bedömningen att bostadsrättsföreningen inte kommer att behöva infria betalning av den bokförda skulden till OHL LGH AB

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 700	1 560	683	454
Resultat efter finansiella poster	-743	217	-415	31
Soliditet %	75	73	32	29
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1 405	1 311		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	100		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 641	12 641		
Sparande (kr) per kvadratmeter	1	820		
Räntekänslighet %	9	9,6		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	287	135		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 120 000	35 807 167	-383 377	217 181	55 760 971
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			217 181	-217 181	0
Årets resultat				-743 427	-743 427
Belopp vid årets utgång	20 120 000	35 807 167	-166 196	-743 427	55 017 544

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-166 196
Årets resultat	-743 427
Summa	-909 623

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-909 623
Summa	-909 623

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 700 182	1 560 432
Övriga rörelseintäkter		0	73 484
Summa rörelseintäkter		1 700 182	1 633 916
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-582 797	-396 217
Övriga externa kostnader	4	-453 633	-261 258
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-744 965	-759 208
Summa rörelsekostnader		-1 781 395	-1 416 684
Rörelseresultat		-81 213	217 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 214	-322
Summa finansiella poster		-662 214	-51
Resultat efter finansiella poster		-743 427	217 181
Resultat före skatt		-743 427	217 181
Årets resultat		-743 427	217 181

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	73 255 448	75 446 424
Summa materiella anläggningstillgångar		73 255 448	75 446 424
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		73 305 448	75 496 424
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 894	101 924
Övriga fordringar		0	648 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 391	16 558
Summa kortfristiga fordringar		121 285	767 396
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167 843	134 359
Summa kassa och bank		167 843	134 359
Summa omsättningstillgångar		289 128	901 755
SUMMA TILLGÅNGAR		73 594 576	76 398 179

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		55 927 167	55 927 167
<i>Summa bundet eget kapital</i>		55 927 167	55 927 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-166 196	-383 377
Årets resultat		-743 427	217 181
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-909 623	-166 196
Summa eget kapital		55 017 544	55 760 971
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 043 200	15 043 200
Övriga skulder		3 093 940	5 315 343
Summa långfristiga skulder		18 137 140	20 358 543
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 958	123 695
Aktuella skatteskulder		186 780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 154	154 970
Summa kortfristiga skulder		439 892	278 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 594 576	76 398 179

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-81 213	217 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	744 965	759 208
- Omklassificeringar	1 446 011	17 678 261
Erhållen ränta	0	271
Erlagd ränta	-662 214	-323
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 447 549</i>	<i>18 654 649</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	646 111	150 389
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 060 176	-44 036 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 484	-25 231 141
Investeringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	25 227 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	25 227 023
Årets kassaflöde	33 484	-4 118
Likvida medel vid årets början	134 359	138 477
Likvida medel vid årets slut	167 843	134 359

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200	0,5
Rör, värme, ventilation	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 671 503	1 560 432
	El	28 678	0
		1 700 181	1 560 432

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El	341 677	160 189
	Vatten och Avlopp	126 904	139 303
	Fastighetsskötsel	51 695	84 401
	Brandskydd	57 112	0
	Övriga Driftskostnader	5 409	12 324
		582 797	396 217

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Fastighetsförsäkring	56 814	53 103
	Ekonomisk förvaltning	118 045	195 350
	Konsultkostnader	40 344	0
	Fastighetsskatt	186 780	0
	Övriga externa kostnader	51 650	12 805
		453 633	261 258

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	77 076 978	51 472 036
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	25 604 942
	Omklassificeringar m.m.	-1 446 011	0
	Utgående anskaffningsvärden	75 630 967	77 076 978
	Ingående avskrivningar	-1 630 554	-871 346
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-744 965	-759 208
	Utgående avskrivningar	-2 375 519	-1 630 554
	Redovisat värde	73 255 448	75 446 424

Not 6	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	43 333 200	43 333 200
	Utgående anskaffningsvärden	43 333 200	43 333 200
	Ingående nedskrivningar	-43 283 200	0
	<i>Förändringar av nedskrivningar</i>		
	Årets nedskrivningar	0	-43 283 200
	Utgående nedskrivningar	-43 283 200	-43 283 200
	Redovisat värde	50 000	50 000
	Dotterföretag	Org.nr	Säte
	Gevs Hotell AB	559247-0917	Stockholm
	Antal andelar	1 000	1 000

Not 7	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Solifast	15 043 200	15 043 200

Föreningslån är uppbundet t.o.m. 2028-12-04 om en ränta på 3,98%

UNDERSKRIFTER

Vallentuna

Ulf Botolfs
2025-05-09

Henrik Barkström
2025-05-09

Jones Larhnimi
2025-05-09

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09

Majka Jung
Revisor

Brf Vallentuna Park

769638-7518

Sista vernr: J10

Resultatrapport

	20230101 20231231	Förändring	20240101 20241231
Rörelsens intäkter			
3021 Årsavgifter bostäder	1 560 431,86	111 071,29	1 671 503,15
3051 El fakturering	0,00	28 678,28	28 678,28
3740 Öres- och kronutjämning	-0,22	1,27	1,05
3990 Övriga ersättningar och intäkter	73 484,00	-73 484,00	0,00
S:a rörelsens intäkter	1 633 915,64	66 266,84	1 700 182,48
Kostnad varor, mtrl och vissa köpta tjänster			
4010 Fastighetsskötsel, utgift för materialink...	0,00	-27 875,00	-27 875,00
4011 Fastighetsskötsel enligt avtal	-84 401,00	77 906,64	-6 494,36
4020 Städ, utgift för materialinköp	0,00	-17 326,00	-17 326,00
4146 Brandskydd	0,00	-57 111,90	-57 111,90
4150 Bevakningskostnader	0,00	-4 228,00	-4 228,00
4210 Reparation av bostäder, utgift för materi...	-157,15	157,15	0,00
4242 Värme/kyla	0,00	-21 979,00	-21 979,00
4610 El- och nätavgifter för drift och belysni...	-160 189,00	-159 509,00	-319 698,00
4630 Vatten och avlopp	-139 303,00	12 399,00	-126 904,00
4720 Ersättningar till hyresgäster	-12 167,00	12 167,00	0,00
4762 Bredband	0,00	-1 181,00	-1 181,00
S:a kostn varor, mtrl och vissa köpta tjänster	-396 217,15	-186 580,11	-582 797,26
BRUTTOVINST	1 237 698,49	-120 313,27	1 117 385,22
Övriga externa kostnader			
5191 Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0,00	-186 780,00	-186 780,00
5420 Programvaror	0,00	-13 387,00	-13 387,00
5460 Förbrukningsmaterial	0,00	-804,50	-804,50
6310 Företagsförsäkringar	-53 103,00	-3 711,00	-56 814,00
6530 Redovisningstjänster	-195 349,63	77 304,63	-118 045,00
6540 IT-tjänster	0,00	-2 916,66	-2 916,66
6550 Konsultarvoden	0,00	-11 750,00	-11 750,00
6570 Bankkostnader	-3 028,30	-2 851,07	-5 879,37
6580 Advokat- och rättegångskostnader	0,00	-28 593,75	-28 593,75
6991 Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-8 106,92	6 935,48	-1 171,44
6992 Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-1 670,00	-25 821,00	-27 491,00
S:a övriga externa kostnader	-261 257,85	-192 374,87	-453 632,72
RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	976 440,64	-312 688,14	663 752,50
Avskrivningar enligt plan			
7821 Avskrivningar på byggnader	-759 208,00	14 243,00	-744 965,00
S:a avskrivningar enligt plan	-759 208,00	14 243,00	-744 965,00
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER	217 232,64	-298 445,14	-81 212,50
Finansiella och andra intäkter och kostnader			
8314 Skattefria ränteintäkter	271,00	-542,00	-271,00
8410 Räntekostnader för långfristiga skulder S...	0,00	-644 645,44	-644 645,44
8422 Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-0,41	-551,26	-551,67
8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	-322,00	-16 424,00	-16 746,00

Resultatrapport

	20230101 20231231	Förändring	20240101 20241231
S:a finansiella och andra intäkter och kostnader	-51,41	-662 162,70	-662 214,11
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER	217 181,23	-960 607,84	-743 426,61
RESULTAT FÖRE SKATT	217 181,23	-960 607,84	-743 426,61
ÅRETS RESULTAT	217 181,23	-960 607,84	-743 426,61
Beräknat resultat	0,00	0,00	0,00

Brf Vallentuna Park

769638-7518

Sista vernr: J10

Balansrapport

	20240101	Förändring	20241231
Anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	77 076 977,96	-1 446 010,96	75 630 967,00
1119 Ackumulerade avskrivningar, kvarvarande b...	-1 630 554,00	-744 965,00	-2 375 519,00
1351 Aktier i db, 559247-0917 Gevs Hotell	50 000,00	0,00	50 000,00
S:a anläggningstillgångar	75 496 423,96	-2 190 975,96	73 305 448,00
Omsättningstillgångar			
1510 Kundfordringar	0,00	79 963,00	79 963,00
1511 Hyres- och avgiftsfordringar	101 924,00	-74 992,60	26 931,40
1630 Avräkning för skatter och avgifter (skatt...	73 622,00	-73 669,00	-47,00
1680 Andra kortfristiga fordringar	3 700,00	-3 700,00	0,00
1681 Fordran Gevs Hotell	271 592,00	-271 592,00	0,00
1730 Förutbetalda försäkringspremier	13 641,00	750,00	14 391,00
1790 Övriga förutbetalda kostnader och upplupn...	2 916,66	-2 916,66	0,00
1930 Företagskonto/checkkonto/affärskonto	134 359,29	33 484,11	167 843,40
S:a omsättningstillgångar	601 754,95	-312 673,15	289 081,80
S:A TILLGÅNGAR	76 098 178,91	-2 503 649,11	73 594 529,80
Eget kapital			
2083 Medlemsinsatser	-20 120 000,00	0,00	-20 120 000,00
2087 Insatsemission/ upplåtelseavgifter	-35 807 167,17	0,00	-35 807 167,17
2091 Balanserad vinst eller förlust	383 377,00	-217 181,24	166 195,76
2099 Årets resultat	-217 181,24	960 607,85	743 426,61
S:a eget kapital	-55 760 971,41	743 426,61	-55 017 544,80
Långfristiga skulder			
2350 Skuld Barkström Utveckling AB 556269-0130	-225 000,00	225 000,00	0,00
2355 Skuld Vallentuna Sportcentrum fastigheter...	-826 450,00	826 450,00	0,00
2357 Barkan AB	-1 170 000,00	1 170 000,00	0,00
2358 Skuld OHL AB	-3 093 893,00	0,00	-3 093 893,00
2390 Lån SoliFast Finansiering KB	-15 043 200,00	0,00	-15 043 200,00
S:a långfristiga skulder	-20 358 543,00	2 221 450,00	-18 137 093,00
Kortfristiga skulder			
2440 Leverantörsskulder	-123 694,00	56 735,00	-66 959,00
2441 Förskott kund	0,00	-1 999,00	-1 999,00
2513 Beräknad fastighetsskatt/fastighetsavgift	0,00	-186 780,00	-186 780,00
2861 Kortfristiga skulder till L.Barkström	300 000,00	-300 000,00	0,00
2971 Förutbetalda hyresintäkter	-79 754,50	-104 399,50	-184 154,00
2990 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda...	-75 216,00	75 216,00	0,00
S:a kortfristiga skulder	21 335,50	-461 227,50	-439 892,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTN OCH SKULDER	-76 098 178,91	2 503 649,11	-73 594 529,80
Beräknat resultat	0,00	0,00	0,00