

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 31-202505071507-442132.pdf

Storlek: 194061 byte

Hashvärde SHA256:

c84ff641fc38821ab82e349384eb2ffe6a5fdb4dbb69e8d0f0e9e920f437ef24

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Åse Snöflingan Vangstad

Signerat med BankID 2025-05-07 16:22 Ref: 0196ab20-9fc3-711f-8700-d49b0d5795ab

FADI GÜZEL

Signerat med BankID 2025-05-08 19:03 Ref: 0196b0da-30f0-7af2-8ef4-2f12e767c6f2

ANN-BRITT NILSSON

Signerat med BankID 2025-05-12 09:30 Ref: 0196c366-79bc-7092-97b9-4333028565e3

ESTELLE KONRADSSON

Signerat med BankID 2025-05-12 09:38 Ref: 0196c36d-e39d-7eca-bb3e-353ebac1485f

ERIC NORDLUND

Signerat med BankID 2025-05-12 18:25 Ref: 0196c550-3e85-7e21-907d-5ec10f9096a2

PER LINDBLOM

Signerat med BankID 2025-05-12 18:29 Ref: 0196c554-ce2a-770b-a21f-28af33d09b15

Årsredovisning

för

BRF Vale 29

716419-4586



Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Vale 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

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

Fakta om föreningen

Verksamhet

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982/83. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 mars 1991 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 januari 2018.

Fastighetsfakta

Fastighet med beteckningen Vale 29 byggdes 1926 och förvärvades av bostadsrättsföreningen 1990. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av ett flerbostadshus i fem våningar.

Fastighetens tomtarea uppgår till 473 kvadratmeter. Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 106 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 22 lägenheter och samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Antal	7	13	1	1

Byggnadens tekniska status

<u>Genomförda väsentliga åtgärder</u>	<u>Årtal</u>
Bättringsmålning takplåt	2023
Spolning samt filmning av stammar	2022
Bättringsmålning takplåt	2022
Delvis ombyggnad av tvättstugan	2021
Reparation av vädringsbalkonger och del av fasad mot gård	2021
Underhållsåtgärder tak och skorsten	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt efterföljande åtgärder	2019
Byte av undercentral och genomgång av värmeinstallationer	2018
Installation av skyddsutrustning på tak	2017
Installation av fibernät	2016
Byte av elstammar	2014
Källaren, kontinuerlig renovering senast	2011
Bygge av balkonger, slutbevis	2009
Gårdsrenovering	2008
Fönsterrenovering/målning	2005
Renovering av trapphusen	2004
Nytt plåttak	2004
Källarförråd	2004
Installation av fjärrvärme	1993
Renovering tvättstuga	1993
Putsning av fasad mot gatan	1992/1993
Byte av rörstammar	1991/1992
Putsning av fasad mot gård	Mitten av 1980-talet

Preliminär underhållsplan de närmaste tio åren

	<u>Preliminär tidpunkt</u>
Renovering av port mot gata samt gård	2023/2023
Bättringsmålning av lägenhetsdörrar och trapphus	2023/2024
Målning av fönster	2024/2025
Byte av expansionskärl (värmesystem)	2024
Omputsning fasad mot gård och renovering av stuprör	2025
Rensning av ventilationskanaler samt OVK-besiktning	2025
Byte av den äldsta tvättmaskinen i tvättstugan	2026
Spolning samt filmning av stammar	2027
Målning av balkonger	2027
Målning av takplåt	2027
Renovering av hiss	2029
Byte av torktumlare samt den ena tvättmaskinen	2030
Rensning av ventilationskanaler samt OVK-besiktning	2031

Medlemsinformation

Två bostadsrätter har överlåtits under år 2024.

En andrahandsuthyrning har beviljats under år 2024.

Vid årets början fanns det 31 medlemmar i föreningen och vid årets slut fanns det 33 medlemmar.

Personal och arvode

Föreningen har inte haft några anställda under året. Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Förvaltning och avtal 2024

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Teknisk förvaltning	Föreningen
Yttre underhåll	LW Plåtslageri AB/Takjour Entreprenad AB
Snöskottning	LW Plåtslageri AB/Takjour Entreprenad AB
Lokalvård	XLNT Allservice AB
Hissar	Stockholms Hiss-service AB
Entrématta	Fastighetsägarna Stockholm AB

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening (SFF).

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele2 och IP-Onlys öppna fibernät.

Styrelsen år 2024/2025

Fadi Güzel	Ledamot	Ordförande
Eric Nordlund	Ledamot	Sekreterare
Åse Vangstad	Ledamot	Kassör
Ann-Britt Nilsson	Ledamot	
Estelle Konradsson	Ledamot	
Josefine Johansson	Suppleant	
Susanna Toivanen	Suppleant	

Styrelsen år 2023/2024

Fadi Güzel	Ledamot	Ordförande
Ann-Britt Nilsson	Ledamot	Kassör
Eric Nordlund	Ledamot	
Josefine Johansson	Suppleant	
Susanna Toivanen	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 10 styrelsemöten.

Revisor

Per Lindblom, Allians Revision och Redovisning AB

Annika Hansen, Allians Revision och Redovisning AB (revisorssuppleant)

Valberedning

Till valberedning valdes Charlotte Tarring och Susanna Toivanen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av fastigheten

Styrelsen har fört vidare dialog med Stockholm stad gällande felaktig utförd ombyggnad av, och lutning på, trottoaren utanför fastigheten som orsakar fukt i källarvägg. Denna dialog har pågått i många år fortsätter även år 2025.

Ett stort jobb har lagts på att välja offert för renovering av port mot gata och innergård. Beslut har tagits om vilken offert/firma som styrelsen vill gå vidare med och renovering är planerad att påbörjas under våren/sommaren 2025.

Läckage upptäcktes vid en skorsten på taket som ledde till att vatten läckte in i en lägenhet. Åtgärdats efter räkenskapsårets slut.

Underhållet av fastigheten styrs utifrån en uppdaterad underhållsplan.

Omläggning av lån

109 5000 SEK har lagts om till 3 mån bunden ränta som vid bindningstillfället var 3,93%. 908 955 SEK är bundet på två år vid 4,66% ränta fram till 2025-07-16.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Även 2024 fortsatte att vara ett ekonomiskt utmanande år, med fortsatta allmänna prisökningar. De prisökningar som påverkat föreningen mest är fjärrvärme som ökat med 12% mellan 2023 och 2024 och med 6,3% mellan 2024 och 2025. De ökade finansieringskostnaderna för föreningens lån kostar också väsentligt mer än under "lågränteåren". För att hålla föreningens ekonomi i balans och för att hålla löpande intäkter som täcker löpande kostnader, tog styrelsen beslut att höja månadsavgiften med 12% från 1 juli 2024. Föreningen gör ett litet minusresultat om 5300 kr för räkenskapsåret 2024. Styrelsen håller löpande kontroll över ekonomin och ser inte att föreningens förmåga att möta sina ekonomiska åtaganden påverkas negativt resultatet då avgiften höjs. Framtida höjningar för att möta underhållsbehovet kan komma att bli nödvändiga.

Övrigt

Som ett led i att sänka föreningens kostnader, så testade styrelsen att minska antalet sopsäckar med en säck under en provperiod. Det visade sig att en sopsäck mindre räckte för att täcka behovet givet sophämtning 1 gång/vecka, och beslut togs att minska antalet säckar.

Lån

Föreningen har två lån hos Nordea om 2 001 500 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	756	690	592	564	564
Resultat efter finansiella poster	-5	-44	-122	-452	-67

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Soliditet (%)	72	72	72	73	78
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	684	624	535	510	510
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 810	1 810	1 816	1 825	1 517
Lån per kvm totalyta (kr)	1 810	1 810	1 816	1 825	1 517
Sparande per kvm totalyta (kr)	64	29	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	258	223	217	0	0
Årsavgift andel i % av tot rörelseintäkter	99	99	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Lån per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	5 471 666			5 471 666
Kapitaltillskott kabel-TV	40 625			40 625
Upplåtelseavgift	3 886 058			3 886 058
Fond för yttre underhåll	1 485 472		150 600	1 636 072
Balkongfond	65 928		14 898	80 826
Balanserat resultat	-5 044 623	-43 681	-150 600	-5 238 904
Årets resultat	-43 681	43 681	-5 314	-5 314
Belopp vid årets utgång	5 861 445	0	9 584	5 871 029

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 238 904
till fond för yttre underhåll	150 600
årets förlust	-5 314
	-5 093 618

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 093 618
	-5 093 618

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	756 066	690 447
Övriga rörelseintäkter	2	9 326	3 592
Summa rörelseintäkter		765 392	694 039
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-349 908	-394 372
Driftskostnader	4	-147 399	-112 532
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-105 998	-72 391
Avskrivningar	6	-75 624	-75 624
Summa rörelsekostnader		-678 929	-654 919
Rörelseresultat		86 463	39 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		691	768
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 468	-83 569
Summa finansiella poster		-91 777	-82 801
Resultat efter finansiella poster		-5 314	-43 681
Årets resultat		-5 314	-43 681

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 516 493	7 592 117
Summa materiella anläggningstillgångar		7 516 493	7 592 117
Summa anläggningstillgångar		7 516 493	7 592 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		145 683	131 066
Övriga fordringar		3 398	3 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 618	32 696
Summa kortfristiga fordringar		182 699	167 089
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		467 287	392 130
Summa kassa och bank		467 287	392 130
Summa omsättningstillgångar		649 986	559 219
SUMMA TILLGÅNGAR		8 166 479	8 151 336

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 357 724	9 357 724
Balkongfond		80 826	65 928
Fond för yttre underhåll		1 636 072	1 485 472
Kapitaltillskott Kabel-TV		40 625	40 625
Summa bundet eget kapital		11 115 247	10 949 749
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 238 904	-5 044 623
Årets resultat		-5 314	-43 681
Summa ansamlad förlust		-5 244 218	-5 088 304
Summa eget kapital		5 871 029	5 861 445
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	906 500
Summa långfristiga skulder		0	906 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 001 500	1 095 000
Leverantörsskulder		8 128	39 961
Skatteskulder		3 429	4 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		282 393	243 966
Summa kortfristiga skulder		2 295 450	1 383 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 166 479	8 151 336

Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 314	-43 681
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		75 624	75 624
Betald skatt		-1 106	-1 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		69 204	30 450
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-14 617	-19 506
Förändring av kortfristiga fordringar		-922	-371
Förändring av leverantörsskulder		-31 833	5
Förändring av kortfristiga skulder		38 426	33 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten		60 258	44 407
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		14 898	13 650
Amortering		0	-7 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 898	6 300
Årets kassaflöde		75 156	50 707
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		392 130	341 423
Likvida medel vid årets slut		467 286	392 130

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	50 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	756 066	690 447
	756 066	690 447

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 782	3 592
Andrahandsuthyrningar	1 704	0
Påminnelseavgift	840	
	9 326	3 592

Påminnelseavgiften omklassificeras som övrig rörelseintäkt istället för nettoomsättning.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-23 119	-112 397
Markytor, trädgård	-7 957	-4 100
El	-17 627	-17 503
Värme	-220 030	-201 939
Vatten och avlopp	-47 836	-26 692
Sophämtning/renhållning	-33 339	-31 741
	-349 908	-394 372

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-21 600	-20 604
Obl besiktningskost OVK,hiss	-2 229	-2 084
Hisservice	-4 394	-6 385
Övriga fastighetskostnader	-16 488	-5 426
Fastighetsförsäkring	-30 796	-27 719
Kabel-tv	-4 824	-4 381
Fastighetsskatt	-35 860	-34 958
Snöröjning	-26 189	-10 975
Entrémattor	-5 019	0
	-147 399	-112 532

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-48 680	-45 700
Bankkostnader	-2 126	-2 103
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 681	-5 730
Revisionsarvoden	-25 000	-18 858
Förändring revisionsarvode	-24 511	
	-105 998	-72 391

För 2024 redovisas revisionsarvodet som en uppskattad kostnad, som justeras mot fakturan förväntad 2025. Syftet är att säkerställa att revisionskostnader belastar rätt räkenskapsår.

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-43 524	-43 524
Ombyggnad	-32 100	-32 100
	-75 624	-75 624

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	7 752 416	7 752 416
Utgående anskaffningsvärde	7 752 416	7 752 416
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 187 499	-1 143 975
Årets avskrivningar enligt plan	-43 524	-43 524
Utgående avskrivning enligt plan	-1 231 023	-1 187 499
Planenligt restvärde vid årets slut	6 521 393	6 564 917
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 200 000	14 200 000
Mark	36 000 000	36 000 000
	50 200 000	50 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 200 000	50 200 000
	50 200 000	50 200 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 605 000	1 605 000
Utgående anskaffningsvärde	1 605 000	1 605 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-577 800	-545 700
Årets avskrivningar enligt plan	-32 100	-32 100
Utgående avskrivning enligt plan	-609 900	-577 800
Planenligt restvärde vid årets slut	995 100	1 027 200
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	6 521 393	6 564 917
Ombyggnad	995 100	1 027 200
	7 516 493	7 592 117

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,840	2025-08-20	906 500	906 500
Nordea	3,490	2025-02-14	1 095 000	1 095 000
			2 001 500	2 001 500
Kortfristig del av skuld			2 001 500	1 095 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 150 000	2 150 000
	2 150 000	2 150 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Fadi Güzel
Ordförande

Ann-Britt Nilsson

Eric Nordlund

Åse Vangstad

Estelle Konradsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Lindblom
Auktoriserad revisor