

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen nr 3 Kvarteret Valkyrian U P A

702002-4647

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15

Styrelsen för Bostadsföreningen nr 3 Kvarteret Valkyrian U P A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en s. k. äkta bostadsförening då mer än 60% av verksamheten är hänförlig till medlemmarnas boende (kvalificerad användning).

Bostadsföreningen registrerades 1920-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Fastigheten byggdes 1904 och består av 1 st flerbostadshus. Föreningen förvärvade fastigheten Valkyrian 3 år 1920. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 68 228 000 kr från och med 2022, varav byggnadsvärdet utgörs av 19 115 000 kr.

Byggnadens totalyta är 1 562 kvm varav 1 482 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 25 st lägenheter med bostadsrätt och 1 st lokal med hyresrätt. Lokalen hyrs ut som konstnärateljé och kontraktet löper tills vidare.

Lägenhetsfördelning: 9 st 1 rum och kök
 9 st 2 rum och kök
 2 st 3 rum och kök
 5 st 4 rum och kök

Styrelse, revisor och övriga funktionärer:

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Christian Giske
 Christofer Östman
 Christina Klein
 Cecilia Dudas

Suppleanter: Evelina Thunell Williams

Revisor: Carina Toresson, Toresson Revision AB
Revisorsuppleant: Camilla Lindstaaf, Toresson Revision AB

Valberedning: Karolina Symington, sammankallande
 Rickard Fries

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
Av föreningens lägenheter har 3 st överlåtits under året.
Styrelsen har under året beviljat en andrahandsupplåtelse.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2002-12-02 och som uppdaterades i februari 2010. I september 2018 togs en helt ny underhållsplan fram med hjälp av företaget Sustend.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Renovering entréport	2024	
Renovering av golv trapphus	2023	
Renovering av hiss	2023	
Byte av låscylindrar	2023	Ytterdörrar och källare
OVK	2023	
Renovering av trapphus	2022	
Fönsterrenovering gathuset	2020	
Byte avloppstam gathusets källare	2020	
Ventilbyte värmesystem	2020	
Målning av klotterskydd på fasaden	2019	
Byte av ventil i expansionskärlet	2019	
Takreparation	2018	
Tvättmaskin	2018	
Nya koddosor	2018	
Gårdsförbättring	2017	
Renovering av port	2016	
Byte fjärrvärmeanläggning	2015	
Renovering lokal	2014	
Renovering gård	2013	
Dränering gård	2013	
Reparation hiss	2011	
Reparation torkskåp	2011	
Installation av fibernät	2011	
Installation av tilluftsventiler	2011	Uppföljning av OVK
Takrenovering	2010	Omfattande renovering och målning beräknas hålla i 20 år
Fasadrenovering	2010	Total nedknackning och upprustning samt målning
Reglercentral	2010	
Torktumlare	2010	
Tätning av rökkanaler	2010	

Planerade åtgärder

Under 2018 togs en ny underhållsplan fram. Styrelsen har under styrelseåret 2024 prioriterat bland de rekommendationer som framkom i underhållsplanen. Många av åtgärderna har hanterats på föreningens arbetsdagar. Styrelsen avser att fortsatt följa rekommendationerna i underhållsplanen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renovering av entréporten
- Några mindre reparationer i trapphuset (ledstång, fönsterruta)
- Målning av väggar i källaren
- Informationsinsatser om brandskyddsarbete
- Förberedelser för ny hantering av matavfall inom Stockholms Stad
- Diskussioner om lösning för att ta bort partiklar i uppvärmningssystemet (hanteras under 2025)
- Föreningen har genomgått årlig omförhandling av sina lån, som fram till november 2024 belöpt med rörlig ränta. Omläggningen gjordes så halva lånet löper med fast ränta och halva lånet med rörlig ränta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 076	1 062	1 033	1 017
Resultat efter finansiella poster	-345	-371	-430	-96
Soliditet (%)	13,4	16,4	19,4	22,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	599	602	576	565
Skuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 286	5 304	5 321	5 344
Skuldsättning per kvm (total area) (kr)	5 015	5 032	5 049	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	44	54	33	22
Vattenkostnad /kvm totalyta (kr)	32	26	21	19
Årsavgift av totala rörelseintäkter(%)	82	83	85	0
Sparande per kvm (kr)	-119	-79	61	0
Räntekänslighet (%)	9	8	9	0
Energikostnad per kvm (kr)	275	246	208	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022, detta då inga jämförelsetal för 2021 uträknade.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat har drivits av ett förhöjt ränteläge, av ökade priser genom inflation samt av historisk avskrivningstakt som inte representerar framtida underhållsbehov. Under den senare delen av året samt efter balansdagen har räntemarknaden börjat återgå till en lägre och ett mer stabiliserat läge och därav minskar föreningens räntekostnader framåt. Vidare genomförde föreningen en höjning av årsavgifterna i mitten av 2024 och arbetar aktivt med att hålla ned kostnader. Vid behov kommer föreningen att utvärdera tänkbara lösningar för att åtgärda ett fortsatt negativt resultat, såsom avgiftshöjningar, höjningar för hyresgäst, ombildning av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 381 946	1 770 950	153 257	-1 344 963	-371 269	1 589 921
Avsättning yttre fond			11 990	-11 990		0
I anspråkstagande av YH-fond			-86 663	86 663		0
Disposition av föregående års resultat:				-371 269	371 269	0
Avg till rep fond balkonger			4 200			4 200
Avg till Hissfond			3 849			3 849
Årets resultat					-345 386	-345 386
Belopp vid årets utgång	1 381 946	1 770 950	86 633	-1 641 559	-345 386	1 252 584

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 641 559
årets förlust	-345 386
	-1 986 945
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	11 990
i ny räkning överföres	-1 998 935
	-1 986 945

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 075 918	1 061 901
Övriga rörelseintäkter	3	8 094	15 003
Summa rörelseintäkter		1 084 012	1 076 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-784 764	-823 072
Övriga externa kostnader	5	-136 641	-134 360
Avskrivningar		-168 466	-161 241
Summa rörelsekostnader		-1 089 871	-1 118 673
Rörelseresultat		-5 859	-41 769
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		305	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 832	-329 677
Summa finansiella poster		-339 527	-329 500
Resultat efter finansiella poster		-345 386	-371 269
Resultat före skatt		-345 386	-371 269
Årets resultat		-345 386	-371 269

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 511 846	8 670 740
Inventarier	7	31 247	4 694
Summa materiella anläggningstillgångar		8 543 093	8 675 434
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 271	3 271
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 271	3 271
Summa anläggningstillgångar		8 546 364	8 678 705
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 910	1 356
Övriga fordringar	9	15 258	14 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 865	43 222
Summa kortfristiga fordringar		70 033	59 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		728 542	964 306
Summa kassa och bank		728 542	964 306
Summa omsättningstillgångar		798 575	1 023 837
SUMMA TILLGÅNGAR		9 344 939	9 702 542

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 390 226	2 390 226
Kapitelltillskott		737 070	737 070
Fond för yttre underhåll		25 757	100 430
Reservfond		25 600	25 600
Balkongfond		37 550	33 350
Hissfond		23 325	19 477
Summa bundet eget kapital		3 239 528	3 306 153
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 641 559	-1 344 963
Årets resultat		-345 386	-371 269
Summa fritt eget kapital		-1 986 945	-1 716 232
Summa eget kapital		1 252 583	1 589 921
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 833 552	7 859 884
Leverantörsskulder		17 506	8 408
Skatteskulder		5 101	5 029
Övriga skulder		20 100	20 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	216 097	219 200
Summa kortfristiga skulder		8 092 356	8 112 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 344 939	9 702 542

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-345 386

-371 269

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

168 466

161 241

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-176 920

-210 028

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-554

-1 313

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 948

-18 648

Förändring av leverantörsskulder

9 098

3 210

Förändring av kortfristiga skulder

5 017

28 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-173 307

-198 666

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-36 125

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-36 125

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-26 332

-26 352

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-26 332

-26 352

Årets kassaflöde

-235 764

-225 018

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

964 306

1 189 324

Likvida medel vid årets slut

728 542

964 306



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I årsavgifterna ingår kabel-TV, värme och vatten.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	90 år
Fasad och Tak	100 år
Dränering	40 år
Markanläggning innergård	40 år
Balkonger	40 år
Undercentral	20 år
Inventarier	5-10 år
Byggnadsinventarier	10 år
Bredband	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	887 335	865 493
Hyror lokaler	151 541	148 569
Bredbandsavgift	23 205	28 560
Övriga intäkter	13 837	19 279
	1 075 918	1 061 901

I föreningens årsavgifter ingår kabel-TV, värme och vatten.

Not 3 Övriga Rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Återbäring Brandkontoret	8 094	7 600
Övriga erhållna offentliga bidrag	0	7 403
	8 094	15 003

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
El	69 116	85 019
Värme	288 443	258 919
Vatten	50 313	40 251
Städning	54 090	50 393
Sophämtning	80 218	61 992
Reparation Underhåll Fastighet	67 802	163 622
Bredband	29 988	29 988
Fastighetsförsäkring	91 630	82 698
Kabel TV	13 336	12 528
Fastighetsskötsel	20 618	20 602
Förbrukningsinventarier	0	1 455
Snöröjning	4 225	10 213
Övriga Fastighetskostnader	14 985	5 392
	784 764	823 072

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskatt	59 030	58 005
Förvaltningskostnader	48 806	43 534
Revisionsarvoden	16 625	18 625
Övriga Förvaltningskostnader	9 235	5 800
Bankkostnader	2 945	2 996
Konsultarvoden	0	5 400
	136 641	134 360

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 180 462	11 180 462
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 180 462	11 180 462
Ingående avskrivningar	-2 509 722	-2 350 828
Årets avskrivningar	-158 894	-158 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 668 616	-2 509 722
Utgående redovisat värde	8 511 846	8 670 740
Taxeringsvärden byggnader	19 115 000	19 115 000
Taxeringsvärden mark	43 113 000	43 113 000
	62 228 000	62 228 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 807	140 807
Inköp	36 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 932	140 807
Ingående avskrivningar	-136 113	-133 766
Årets avskrivningar	-9 572	-2 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-145 685	-136 113
Utgående redovisat värde	31 247	4 694

Not 8 Finansiella Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Insats SBC	3 271	3 271
	3 271	3 271

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 258	14 953
	15 258	14 953

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltning	17 844	17 258
Kabel TV	3 388	3 334
Bredband	9 996	7 497
Försäkringspremier	15 299	15 133
Övrigt	6 338	0
	52 865	43 222

Not 11 Kortfristiga Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 3,300% villkorsändring 251104 (fast)	3 920 000	7 859 884
Stadshypotek 2,910% villkorsändring 251030 (rörlig)	3 913 552	0
	7 833 552	7 859 884

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna Utgiftsräntor	38 197	60 401
Förutbetalda Hyresinkomster	94 466	76 531
El	5 826	6 681
Värme	37 839	39 530
Revision	18 000	19 000
Vatten och avlopp	8 399	6 725
Sophämtning	13 370	10 332
	216 097	219 200

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Investering av föreningens uppvärmning/radiatorer.

Bostadsföreningen nr 3 Kvarteret Valkyrian U P A
Org.nr 702002-4647

13 (13)

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 086 000	8 086 000
(varav obelånat)	(0)	(0)
	8 086 000	8 086 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Giske
Ordförande

Christina Klein

Christofer Östman

Cecilia Dudas

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

Carina Torésson
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557540694644

Dokument

702002-4647 Bostadsföreningen nr 3 Kvarteret Valkyrjan
U P A för 20240101-20241231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2025-03-04 14:39:03 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-03-11 10:09:59 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Christian Giske (CG)
christian.giske@regionstockholm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Georg Giske"
Signerade 2025-03-04 14:48:59 CET (+0100)

Christina Klein (CK)
christina.klein@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINA MARGARETA KLEIN"
Signerade 2025-03-05 08:31:05 CET (+0100)

Cecilia Dudas (CD)
cecilia.dudas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CECILIA DUDAS"
Signerade 2025-03-07 18:03:30 CET (+0100)

Christofer Östman (CÖ)
christoferostman@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTOFER ÖSTMAN"
Signerade 2025-03-07 10:06:34 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540694644

Carina Toresson (CT)
carina@toressonrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Eva Marie Toresson"
Signerade 2025-03-11 10:09:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

