

Bostadsrättsföreningen Vallörten

Org.nr: 769632-2630

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallörten, organisationsnummer 769632-2630, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-12. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2020-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stockholm Vallörten 16 byggdes under 2020 och har värdeår 2020. Fastighetens totalyta är 513,2 kvm varav 408,2 kvm utgör lägenhetsyta. Marken, 871 kvm, till fastigheten innehas med äganderätt.

Taxeringsvärdet för fastigheten är vid undertecknandet av årsredovisningen inte fastställt.

Preliminärt taxeringsvärde uppgår totalt till 9 761 000 kronor.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 13 st medlemslägenheter. Samtliga lägenheter har upplåtits under 2020. Antal medlemmar var vid årets slut 18 st (f g år 18 st).

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Hässelby.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Agnes Kristensen
Ledamot	Ludwig Widéen
Ledamot	Donya Shirani

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Intern Seerin Kasem

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.
På stämman deltog 7 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stockholm Vallörten 16

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2020

Totalyta (m²): 408

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	13
Summa	13
 Totalt antal bostadslägenheter:	 13

Garage och P-platser

Antal platser

9

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Garantibesiktning 2 år	2022	genomförd
Parkeringsövervakning	2022	upplåten till Aimo Park
Matavfall	2023	enligt lagkrav
Avgiftshöjning	2022	till 2024
Avgift för andrahands uthyrning	2022	10% av 1 prisbasbelopp
Garantibesök värme/vatten system	2023	Energi partner
Justering parkeringsavgift	2023	till 350 kr per månad
Energideklaration Boverket	2024	
Värmepump 2:a service Q2	2025	
Spolning avlopp samtliga lägenheter Q2	2025	
Fasad målning	2030	
Omläggning takpannor	2040	

Planerade underhåll

Värmepump 2:a service Q2 - 2025

Spolning avlopp samtliga lägenheter Q2 2025

Fasadmålning var 10 år - (nästa ommålning 2030)

Omläggning takpannor var 30 år - (nästa omläggning 2040)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

16 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 16

16 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	398	414	316	260
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5	26	- 116	- 117
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	80	80	79	80
Räntekänslighet		13	18	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	-0	-0	-0	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	0	
Skuldsättning / kvm totalyta	12 052	12 100	12 303	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 052	12 100	12 303	
Energikostnad / kvm	181	212	202	
Sparande / kvm	372	449	101	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 225 000	30 615	- 324 120	25 925	19 957 420
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		10 205	-10 205		0
Balanseras i ny räkning			25 925	- 25 925	0
Årets resultat				- 5 493	- 5 493
Belopp vid årets utgång	20 225 000	40 820	- 308 400	- 5 493	19 951 927

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 308 401
Årets resultat	- 5 493
Totalt	- 313 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	10 205
Balanseras i ny räkning	- 324 099
Totalt	- 313 894

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	397 949	414 244
Övriga rörelseintäkter		956	2 575

Summa rörelseintäkter

398 905 416 819

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-112 276	-115 994
Administration och förvaltning	4	-64 743	-42 521
Avskrivningar	5	-157 170	-157 170

Summa rörelsekostnader

-334 189 -315 685

RÖRELSERESULTAT

64 716 101 134

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 886	487
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-75 094	-75 696

Summa finansiella poster

-70 208 -75 209

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 492 25 925

RESULTAT FÖRE SKATT

-5 492 25 925

ÅRETS RESULTAT

-5 492 25 925

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	24 619 038	24 776 208
Summa materiella anläggningstillgångar		24 619 038	24 776 208
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 619 038	24 776 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		24 678	7 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 254	7 975
Kundfordringar		80 218	67 739
Summa kortfristiga fordringar		113 150	83 035
Kassa och bank			
Kassa och bank		268 166	162 660
Summa kassa och bank		268 166	162 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		381 316	245 695
SUMMA TILLGÅNGAR		25 000 354	25 021 903

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		20 225 000	20 225 000
Fond för yttre underhåll		40 820	30 615
Summa bundet eget kapital		20 265 820	20 255 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-308 401	-324 120
Årets resultat		-5 493	25 925
Summa fritt eget kapital		-313 894	-298 195
SUMMA EGET KAPITAL		19 951 926	19 957 420
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	31 416	4 936 672
Summa långfristiga skulder		31 416	4 936 672
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 416	4 936 672
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 885 647	0
Leverantörsskulder		5 522	33 647
Övriga skulder		-30 978	-30 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 821	125 142
Summa kortfristiga skulder		5 017 012	127 811
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 017 012	127 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 000 354	25 021 903

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	64 715	101 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	157 170	157 170
Summa	221 885	258 304
Erhållen ränta	4 886	487
Erlagd ränta	-75 094	-75 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	151 677	183 095
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-30 115	26 154
Ökning av rörelseskulder	4 889 199	-13 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 010 761	195 373
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-4 905 256	-82 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 905 256	-82 825
Årets kassaflöde	105 505	112 548
Likvida medel vid årets början	162 660	50 113
Likvida medel vid årets slut	268 166	162 660

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Hysesintäkter

Hysesintäkter
Garage och p-platser

2024

2023

362 172
14 350

374 837
12 419

376 522

387 256

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter
Avgift andrahandsupplåtelse
Gästlägenhet
Övriga intäkter

1 623
18 164
0
1 640

1 034
25 594
360
0

21 427

26 988

Totalt nettoomsättning

397 949

414 244

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	38 165	51 287
Uppvärmning	0	2 145
Vatten och avlopp	35 794	32 933
Sophämtning	14 995	10 121

88 954 96 486

Övriga driftkostnader

Försäkring	16 229	15 718
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	7 093	3 790
--------------	-------	-------

Totalt operativ drift och underhåll

112 276 115 994

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	32 220
Extra ekonomisk förvaltning	13 615	6 760

49 865 38 980

Revision

Revisionsarvode	9 863	0
-----------------	-------	---

Övriga kostnader

Bankkostnader	2 458	2 136
Övriga kostnader	2 557	1 405

5 014 3 541

Totalt administration och förvaltning

64 743 42 521

Not 5. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar	157 170	157 170
--------------------------------	---------	---------

Totalt avskrivningar

157 170 157 170

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto	4 886	487
-------------------------------------	-------	-----

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 886 487

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	75 049	75 304
Övriga finansiella kostnader	45	392

75 094 75 696

Totalt räntekostnader och liknande resultatposter

75 094 75 696

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	15 796 800	15 796 800
Anskaffningsvärde mark	9 530 700	9 530 700
Utgående anskaffningsvärden	25 327 500	25 327 500
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 551 292	- 394 122
Årets avskrivningar	- 157 170	- 157 170
Utgående avskrivningar	-708 462	-551 292
Utgående redovisat värde	24 619 038	24 776 208
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	3 455 000	3 455 000
	13 855 000	13 855 000

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 102 500	5 102 500
Summa:	5 102 500	5 102 500

Not 10. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån	2025-03-31	3,25 %	4 885 647	4 936 672
Summa skulder till kreditinstitut			4 885 647	4 936 672

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Donya Annahita Shirani

Ludwig Hyun-Suk Widéen

Agnes Maria Kristensen

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Seerin Kasem



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 10:22

SENT BY OWNER:

Gabi Balji • 27.05.2025 16:23

DOCUMENT ID:

rkVhxjHXfl

ENVELOPE ID:

ByGnlsS7Gxl-rkVhxjHXfl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vallörten.pdf

14 pages

SHA-512:

4b6ab86c154ceaf19ac249bf78289c486d820a4b734141

4b3df08d476dcfac5c2d0153499d836c12b3e656a5c280

7039289c95823d109fb617f24af8d4d04214

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
AGNES KRISTENSEN agneskristensen12@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 16:24 27.05.2025 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/27) IP: 94.191.137.55
Ludwig Hyun-Suk Widéen wideen98@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 17:08 27.05.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/06/28) IP: 217.213.135.140
DONYA SHIRANI doonyaa02@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2025 14:42 29.05.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/09/05) IP: 94.234.86.140
Seerin Kasem admin@rtf-montage.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 10:22 05.06.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/25) IP: 78.71.89.79

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed