

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Trädgårdsstaden i Vallentuna

769625-0021



Penneo dokumenttryckel: J30QX-Z8ZPO-SUXRX-KNH3J-RFNMQ-13HCY

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	2
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Trädgårdsstaden i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos bolagsverket 2012-07-03

Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag

Med privatbostadsföretag avses bl a en svenska ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Vallentuna Vallentuna-Mörby 1:371

Fastigheten består av 29 radhus, total BOA c:a 3161 m²

Föreningen disponerar 2 P-platser per hushåll i markparkering samt 5 gästparkeringar och 2 handikapplatser.

Fastighetsförsäkring har tecknats i Länsförsäkringar till fullvärde .

Fastigheten är upplåten som Bostadsrätt.

Revisor

Ernst & Young AB Uppsala

Huvudansvarig revisor Elena Bystritskaya

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Storholmen förvaltning AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	49
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inför året 2024 höjde föreningen avgiften till 5950 kr för att möta dom ökade lånekostnaderna. Tvisten med Besqab kommer att tas upp av Hovrätten i Mars 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 072	1 747	1 734	1 730	1 725
Resultat efter finansiella poster	-909	-537	-72	-719	-304
Soliditet (%)	67,5	67,8	67,9	67,9	68,1
Årsavgift bostadsrättsyta/kvm (kr)	654	545	545	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	10 289	10 334	10 366	0	0
Årsavgifternas andel i % av rörelseintäkter (%)	100	98	100	0	0
Sparande totalyta/kvm (kr)	-36	103	306	0	0
Räntekänslighet (%)	16	19	19	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 3 161 kvm varav 3 161 kvm bostadsrättsyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

* Brf-innehavarna står själva för energikostnader.

Upplysning kring redovisat förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av avskrivningar, då avskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen, det negativa resultatet påverkar även av de ökade räntekostnaderna eftersom föreningen har haft lån som villkorändrades under året.

Likviditeten i föreningen är god och föreningen har inga problem med att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	71 410 000	2 198 421	-3 794 996	-536 936	69 276 489
Avsättning till fond för yttre underhåll		365 000	-365 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-66 199	66 199		0
Disposition av föregående års resultat:			-536 936	536 936	0
Årets resultat				-909 285	-909 285
Belopp vid årets utgång	71 410 000	2 497 222	-4 630 733	-909 285	68 367 204

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 630 732
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	651 250
Årets resultat	-909 285
	-4 888 767

Behandlas så att	
I ny räkning överföres	-4 888 767
	-4 888 767

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	2 072 111	1 746 883
Övriga rörelseintäkter		0	3 140
Summa rörelseintäkter		2 072 111	1 750 023
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-339 502	-425 479
Övriga externa kostnader	4	-152 620	-424 140
Personalkostnader	5	-85 423	-85 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 833	-795 833
Summa rörelsekostnader		-1 373 378	-1 730 875
Rörelseresultat		698 733	19 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 608 086	-556 148
Summa finansiella poster		-1 608 018	-556 084
Resultat efter finansiella poster		-909 285	-536 936
Resultat före skatt		-909 285	-536 936
Årets resultat		-909 285	-536 936

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	98 837 504	99 633 337
Summa materiella anläggningstillgångar		98 837 504	99 633 337
Summa anläggningstillgångar		98 837 504	99 633 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		450	0
Övriga fordringar		290	272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	42 201	45 259
Summa kortfristiga fordringar		42 941	45 531
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 400 705	2 490 395
Summa kassa och bank		2 400 705	2 490 395
Summa omsättningstillgångar		2 443 646	2 535 926
SUMMA TILLGÅNGAR		101 281 150	102 169 263

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 410 000	71 410 000
Fond för yttre underhåll		2 497 222	2 198 421
Summa bundet eget kapital		73 907 222	73 608 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 630 732	-3 794 995
Årets resultat		-909 285	-536 936
Summa fritt eget kapital		-5 540 017	-4 331 931
Summa eget kapital		68 367 205	69 276 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	32 524 047	32 665 991
Leverantörsskulder		130 454	37 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	259 444	189 714
Summa kortfristiga skulder		32 913 945	32 892 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 281 150	102 169 263

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	698 734	19 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	795 833	795 833
Erhållen ränta	68	64
Erlagd ränta	-1 545 418	-556 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-50 783	258 852

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-450	0
Förändring av kortfristiga fordringar	3 040	-5 998
Förändring av leverantörsskulder	93 386	-25 251
Förändring av kortfristiga skulder	7 062	23 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 255	251 419

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-141 944	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-141 944	-100 000

Årets kassaflöde

-89 689 **151 419**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 490 395	2 338 976
Likvida medel vid årets slut	2 400 706	2 490 395

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 (K2).

Lån med villkorsändringsdag inom ett år efter balansdagens slut redovisas som kortfristiga trots att de inte kommer att återbetalas då.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt på inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Årets sparande/kvm av total yta

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Energikostnad/kvm total yta

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Det finns inga gemensamma energikostnader i föreningen, detta är ett obligatoriskt nyckeltal.

Räntekänslighet

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla sammansparande till framtida underhåll och investeringar.

Skuldsättning/kvm

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totala yta respektive bostadsrättsyta.

Årsavgifter/kvm

Anger årliga avgiften för bostadsrätterna/kostnaden per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 067 120	1 722 600
Övriga intäkter	4 991	24 283
	2 072 111	1 746 883

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Underhåll och reparationer	449	81 263
Fastighetsförsäkring	58 195	54 585
Självrisk	0	30 125
Bredband/Internet	7 375	0
Samfällighetsavgifter	273 482	259 506
	339 501	425 479

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode (extern revisor)	39 375	36 875
Förvaltningsarvode	48 293	45 665
Övriga beställda tjänster	48 100	62 556
Administration	2 400	1 425
Bankkostnader	3 575	6 266
Juridiska konsultarvode	3 100	254 230
Övriga kostnader	7 777	17 123
	152 620	424 140

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal.

	2024	2023
Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	65 000	65 000
Arbetsgivaravgifter	20 423	20 423
Summa personalkostnader	85 423	85 423

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 500 000	95 500 000
Mark	10 500 000	10 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 000 000	106 000 000
Ingående avskrivningar	-6 366 663	-5 570 830
Årets avskrivningar	-795 833	-795 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 162 496	-6 366 663
Utgående redovisat värde	98 837 504	99 633 337
Taxeringsvärden byggnader	69 397 000	53 360 000
Taxeringsvärden mark	35 844 000	30 189 000
	105 241 000	83 549 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	42 201	45 259
	42 201	45 259

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,09	2025-01-10	11 325 832	11 375 832
SBAB	3,90	2025-01-30	9 676 825	9 726 825
SBAB	4,09	2025-01-10	11 521 390	11 563 334
			32 524 047	32 665 991
Kortfristig del av långfristig skuld			32 524 047	32 665 991

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 814 327 kr.
Föreningen har amorterat 141 944 kr under 2024.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas lån som har villkoräändringsdag inom ett år efter balansdagen samt planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 690 000	34 690 000
	34 690 000	34 690 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnad	72 906	10 238
Månadsavgifter	166 538	159 476
Revisionsarvode	20 000	20 000
	259 444	189 714

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Vallentuna, den dag som framgår från vår elektroniska underskrift.

Peter Bergmiller
Ordförande

Jonas Eklund
Ledamot

Max Öhman
Kassör

Hanna Westerberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Elena Bystritskaya
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETER BERGMILLER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 21dd7db2ac9a8c[...]ba260587bbd4b

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-14 08:32:17 UTC



Max Markus Öhman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8e04f538f171a0[...]c93de4351984a

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-14 08:40:07 UTC



JONAS EKLUND (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: aba3bda9093c05[...]4768fca007447

IP: 178.78.xxx.xxx

2025-04-17 12:41:08 UTC



Hanna Kristina Westerberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f1910bd5e51a7b[...]640c6ea88eb4e

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-04-22 14:17:32 UTC



ELENA BYSTRITSKAYA

Extern Revisor

Serienummer: 32f26d1e1c6c99[...]ac7854caf153f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-23 05:27:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: J30QX-Z8ZPO-SUXRX-KNH3J-RFNMQ-13HCY

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.