

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vallhunden i
Rågsved

769637-9812

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

BRF Vallhunden i Rågsved är en äkta bostadsrättsförening med 57 lägenheter i Stockholm. Föreningen bildades år 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen(1999:1229)

Föreningen innehar marken med tomträtt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet,

Tomträtten kan sägas upp tidigast 2067-01-01 med 40 års uppsägningstid.

Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2027-01-01

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse 20240101 20240603

Terese Marvelin Ordförande
Nikos Simeonidis - Ledamot
Nikola Bosanac - Ledamot
André Orefjärd - Sekreterare
Lova Samsonovits - Suppleant
Thomas Sakkas - Suppleant
Daniel Sanchez - Suppleant

Styrelse 20240603 pågående

Terese Marvelin Ordförande
Nikos Simeonidis Sekreterare
Nikola Bosanac - Ledamot
Lova Samsonovits - Suppleant
Daniel Sanchez - Suppleant

Styrelsearbete och sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 officiella sammanträden. Utöver detta har löpande kontakt och vissa omröstningar skett via WhatsApp, vilket har effektiviserat beslutsfattandet.

Revisor

Rävisor AB

Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade fastigheten Vallhunden 7, 5 juni 2020. Fastigheten består av 57st lägenheter och 5st parkeringar, fastighetens boyta uppgår till 1 824 kvm. Markareal 2640 kvm.

I nedan tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
52 Lägenheter,	bostadsrätt	1664
5 Lägenheter,	hyresrätt	160

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större projekt i fastigheten

Nomor har färdigställt den omfattande saneringen av samtliga lägenheter i fastigheten, vilket avslutades med gott resultat.

Fastighetens samtliga stammar stamspolades under året.

En lagstadgad OVK-besiktning genomfördes. Arbetet med att åtgärda anmärkningar pågår och beräknas vara klart våren 2025.

Samtliga ventilationsdon och frånluftskanaler rensades i samband med OVK-besiktningen.

Föreningen har påbörjat uthyrning av ett utrymme som förråd. Syftet med uthyrningen är att skapa ytterligare inkomster till föreningen och därigenom stärka vår ekonomi för framtida satsningar och förbättringar.

Underhållsbesiktning och planering

Sustend anlitas för att genomföra en underhållsbesiktning och skapa en 50-årig underhållsplan.

Underhållsbesiktningen identifierade brister i taksäkerheten. Åtgärder planeras och utförs under 2025.

Utemiljö

Två städdagar arrangerades för medlemmarna, en på våren och en på hösten.

Höga träd som riskerade att skada fastigheten avverkades. Föreningens mark rensades från sly.

Avgifter

Månadsavgiften justerades till 3 490 kronor för att säkerställa en god ekonomi. Den nya avgiften träder i kraft från den 1 januari 2025.

Påminnelseavgifter och dröjsmålsräntor infördes för att hantera obetalda avgifter effektivt.

Ekonomi

Styrelsen håller varje år ett budgetmöte tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare för att gå igenom och säkerställa att föreningens ekonomi är i ordning, med nödvändiga medel avsatta för framtida underhåll enligt den nya underhållsplanen.

Framtida arbete

Färdigställande av OVK-åtgärder.

Genomförande av taksäkerhetsåtgärder.

Fortsatt arbete enligt underhållsplanen för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Avslutning

Styrelsen tackar medlemmarna för engagemanget under verksamhetsåret och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete.

Medlemsinformation

Föreningen består av 60 medlemmar varav 5 av dessa är företag. Kommunikation till medlemmarna sker, när det handlar om allmän information, i huvudsak via hemsidan. Personlig information sker mail-ledes.

Antal medlemmar vid årets början: 60 st

Antal avgående medlemmar: 6 st

Antal tillkomna medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid årets slut: 60 st

Antal överlåtelser under året: 5 st

Antal upplåtelser under året: 0st

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 576	2 274	2 040	1 763
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 453	-1 644	-1 728	-1 554
Soliditet (%)	69,9	70,3	69,5	67,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 211	1 035	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 670	13 791	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 985	15 117	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	64	-24	0	0
Räntekänslighet (%)	12,4	14,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	336	313	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,1	73,5	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror delvis på föreningens avskrivningar samt ökade räntekostnader. Vidare har föreningen ett negativt kassaflöde för året och utifrån detta valde styrelsen att höja avgifterna från 1:a jan 2025 med 16,72%. Styrelsen jobbar aktivt med att sänka föreningens kostnader och att se över föreningens intäkter. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtagande genom höjda avgifter och hyror.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 068 766	15 905 098	172 400	-4 321 597	-1 643 580	62 181 087
Disposition av föregående års resultat:			58 000	-1 701 580	1 643 580	0
Årets resultat					-1 452 592	-1 452 592
Belopp vid årets utgång	52 068 766	15 905 098	230 400	-6 023 177	-1 452 592	60 728 495

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 023 177
årets förlust	-1 452 592
	-7 475 769
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	58 000
i ny räkning överföres	-7 533 769
	-7 475 769

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 576 208	2 273 898
Övriga intäkter		55 327	68 741
		2 631 535	2 342 639
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 420 849	-1 435 962
Övriga externa kostnader	6	-185 846	-293 473
Personalkostnader	7	-225 911	-206 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 569 014	-1 569 014
		-3 401 620	-3 505 435
Rörelseresultat		-770 085	-1 162 796
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 847	4 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-688 353	-485 191
		-682 506	-480 783
Resultat efter finansiella poster		-1 452 591	-1 643 579
Resultat före skatt		-1 452 591	-1 643 579
Årets resultat		-1 452 592	-1 643 580

Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved
Org.nr 769637-9812

6 (14)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnade

9, 11

85 656 226

87 225 240

85 656 226

87 225 240

Summa anläggningstillgångar

85 656 226

87 225 240

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

518 976

428 503

Övriga fordringar

2

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

102 769

123 650

621 747

552 164

Kassa och bank

574 491

720 881

Summa omsättningstillgångar

1 196 238

1 273 045

SUMMA TILLGÅNGAR

86 852 464

88 498 285

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

52 068 766

52 068 766

Upplåtelseavgifter

15 905 098

15 905 098

Fond för yttre underhåll

230 400

172 400

68 204 264**68 146 264*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

-6 023 177

-4 321 597

Årets resultat

-1 452 592

-1 643 580

-7 475 769**-5 965 177****Summa eget kapital****60 728 495****62 181 087****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

0

14 322 721

Övriga skulder

3 450 148

3 450 148

Summa långfristiga skulder**3 450 148****17 772 869****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

21 484 090

7 381 225

Leverantörsskulder

185 955

250 834

Aktuella skatteskulder

183 483

177 156

Övriga skulder

5 801

4 431

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

814 492

730 683

Summa kortfristiga skulder**22 673 821****8 544 329****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****86 852 464****88 498 285**

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 452 592

-1 643 580

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 569 014

1 569 014

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

116 422

-74 566

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-90 473

-90 890

Förändring av kortfristiga fordringar

20 891

-14 650

Förändring av leverantörsskulder

-64 879

16 159

Förändring av kortfristiga skulder

91 505

86 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten

73 466

-77 399

Finansieringsverksamheten

Ökning av medlemsinsaster

0

1 411 000

Upptagna lån

-219 856

-1 234 764

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-219 856

176 236

Årets kassaflöde

-146 390

98 837

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

720 881

622 044

Likvida medel vid årets slut

574 491

720 881

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med 0,1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 10-100 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 008 460	1 721 533
Hyra förråd	2 240	0
Hyor bostäder	353 082	351 807
Hyor garage och parkeringsplatser	18 000	5 700
Övriga intäkter	194 425	194 858
	2 576 207	2 273 898

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	304 829	277 834
El	161 847	177 434
Vatten & avlopp	146 652	116 248
Hiss	8 273	12 022
Sophämtning	26 043	54 175
Städning	46 409	55 853
Fastighetsskötsel, enligt avtal	106 314	112 876
Snöröjning	20 126	36 529
Bredband	59 852	66 660
Fastighetsskatt	92 910	90 573
Fastighetsförsäkring	56 755	55 336
Tomträttsavgäld	105 600	105 600
Förbrukningsinventarier	6 383	29 490
Förbrukningsmaterial	3 274	2 983
	1 145 267	1 193 613

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Gård	57 967	17 250
Hiss	15 732	43 051
Fastighet	104 164	87 296
Självrisker vid skada	0	26 200
Vatten/avlopp	0	36 188
Tvättstuga	0	691
Underhåll ventilation	97 719	0
	275 582	210 676

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Mötesrum	0	31 673
	0	31 673

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Mobiltelefon	3 498	4 376
Postbefordran	252	228
Kostnader för bevakning och larm	0	31 419
Redovisningstjänster	64 212	83 319
Ersättningar till revisor	29 981	30 188
IT-tjänster	2 039	1 729
Konsultarvoden	59 256	21 516
Bankkostnader	5 092	4 981
Advokat- och rättegångskostnader	0	52 312
Övriga externa kostnader	13 532	16 512
Mäklararvode	0	40 000
Föreningsavgifter	6 310	6 310
Trivselkostnader	1 673	583
	185 845	293 473

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	171 900	157 500
	171 900	157 500
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	54 011	49 486
	54 011	49 486
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	225 911	206 986

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader bank	546 491	349 891
Övriga räntekostnader	141 862	135 300
	688 353	485 191

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 753 255	92 753 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 753 255	92 753 255
Ingående avskrivningar	-5 528 015	-3 959 001
Årets avskrivningar	-1 569 014	-1 569 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 097 029	-5 528 015
Utgående redovisat värde	85 656 226	87 225 240

Mark innehas med tomträtt

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske bank	1,550	2025-09-30	14 322 721	14 469 293
Danske bank	3,229	2025-03-30	7 161 369	7 234 653
			21 484 090	21 703 946
Kortfristig del av långfristig skuld			21 484 000	7 381 225

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
	38 500 000	38 500 000

Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved
Org.nr 769637-9812

14 (14)

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Terese Marvelin
Ordförande

Nikola Bosanac
Ledamot

Nikolaos Simeonidis
Ledamot

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

Anders Von Sheele
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547285289

Dokument

Brf Vallhunden i Rågsved ÅR 2024
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-20 16:05:25 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)
Färdigställt 2025-05-20 17:59:22 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)
anders@ramshammar.se

Signerare

Terese Marvelin (TM)
Personnummer 199003301109
terese.marvelin@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TERESE MARVELIN"
Signerade 2025-05-20 16:07:50 CEST (+0200)

Nikola Bosanac (NB)
Personnummer 7903250178
nikola@bar-bro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nikola-Niki Bosanac"
Signerade 2025-05-20 16:12:30 CEST (+0200)

Nikolaos Simeonidis (NS)
Personnummer 7808030253
nikos_simeonidis@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKOLAOS SIMEONIDIS"
Signerade 2025-05-20 17:15:01 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)
Personnummer 197504050290
info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"
Signerade 2025-05-20 17:59:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547285289

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://scrive.com/verify>

