

Årsredovisning

Brf Valkyrian 25

769606-1287

Styrelsen för Brf Valkyrian 25 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-07-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Styrelsen har utgjorts av:

- Gustaf Gunnarsson, ordförande
- Stefan Edsinger, kassör
- Cecilia Uppström, sekreterare
- Ylva Åberg, ledamot
- Ellika Eriksson, ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Emil Flodqvist, Baker Tilly Rådek, auktoriserad revisor, vald av föreningsstämman.

Valberedning

Valberedning under 2024 har varit Mats Östling samt Staffan Jansson.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar (29 på Frejgatan och 23 på Dalagatan). Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade hushåll, samt 2 fullmakter.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten nr 25 i kvarteret Valkyrian i Stockholms kommun, omfattande adresserna Dalagatan 29 samt Frejgatan 52, byggnaden på fastigheten är uppförd år 1968. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten har ej del i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret / Stockholms stads Brandförsäkringskontor, försäkringen innehåller en styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättstillägg tecknas av medlemmarna själva.

Lägenheter och lokaler

Två av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året. Föreningen upplåter en lokal med hyresrätt till ICA. Föreningen har 15 enkelplatser och sex dubbelplatser för bilar i garaget. Samtliga platser har varit uthyrda under året, varav 7 till externa hyresgäster. Någon intern kölista fanns inte vid årets utgång. Dessutom finns en MC-plats upplåten, som idag hyrs av intern hyresgäst. Föreningen hyr även ut 5 extra förråd till medlemmar kostnaden varierar mellan 150–350 kr/månad beroende på storlek och placering.

Verksamheten 2024

Fastigheten

- Fasader har målats om, dock skall Frejgatan 52 målas en gång till under våren
- Balkonger mot innergård har renoverats
- En tvättmaskin i tvättstugan har bytts ut
- Brandskyddsutrustning har installerats i fastigheten samt nytt avtal rörande inspektion av rökluckor har tecknats med BST
- OVK besiktning har avslutats och godkänts
- Nya brandvarnare har köpts in till samtliga lägenheter
- Kodlås har installerats på soprummen
- Snöskottningsavtal tak har sagts upp
- Avtal med Securitas avseende fastighetsjour har sagts upp
- Avtal rörande fastighetsnära insamling har tecknats med start januari 2025

Ombyggnads och underhållsplan

- Styrelsen planerar att åtgärda och förfina yttergården under 2025

Styrelsen estimerar att kostnaden för åtgärder rörande yttergård hamnar på 200 000-400 000 sek och kommer att finansieras med befintliga medel.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Bostadsförvaltning Sverige AB.

Föreningen har en underhållsplan vilken gäller för åren 2018-2038.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har god ekonomi och styrelsen gör inför verksamhetsåret 2025 bedömningen att avgiften inte behöver förändras.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 815	2 792		
Resultat efter finansiella poster	-3 372	573		
Soliditet %	98	99		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	505	505	505	519
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	44	43	46	46
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	0	0	301	307
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	386	397
Räntekänslighet %	0	0		
Sparande (kr) per kvadratmeter	417	347	396	455
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	213	202	200	191

El ingår inte i årsavgiften.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens förlust uppstår på grund av stora underhållskostnader enligt underhållsplan. Justerat för planenligt underhåll och avskrivningar är föreningens ekonomi i balans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 024 773	3 258 063	1 226 093	-3 232 659	573 004
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				573 004	-573 004
Förändring av yttre underhållsfond			353 653	-353 653	
Årets resultat					-3 371 716
Belopp vid årets utgång	55 024 773	3 258 063	1 579 746	-3 013 308	-3 371 716

	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 849 274
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Förändring av yttre underhållsfond	0
Årets resultat	-3 371 716
Belopp vid årets utgång	53 477 558

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 013 308
Årets resultat	-3 371 716
<i>Summa</i>	-6 385 024

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	541 870
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-1 579 746
Balanseras i ny räkning	-5 347 148
<i>Summa</i>	-6 385 024

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 815 379	2 791 576
Övriga rörelseintäkter		24 863	86 011
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 840 242	2 877 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 666 699	-1 638 390
Övriga externa kostnader	8	-176 577	-302 592
Personalkostnader och arvoden	9	-72 517	-67 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-506 600	-501 876
Summa rörelsekostnader		-6 422 393	-2 510 575
Rörelseresultat		-3 582 151	367 012
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		139 728	131 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 952	85 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245	-10 583
Summa finansiella poster		210 435	205 992
Resultat efter finansiella poster		-3 371 716	573 004
Resultat före skatt		-3 371 716	573 004
Årets resultat		-3 371 716	573 004

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	51 817 095	52 320 224
Inventarier, verktyg och installationer	11	48 598	–
Summa materiella anläggningstillgångar		51 865 693	52 320 224
Summa anläggningstillgångar		51 865 693	52 320 224
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	40	765 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 890	52 225
Summa kortfristiga fordringar		66 930	817 508
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 753 172	4 520 339
Summa kassa och bank		2 753 172	4 520 339
Summa omsättningstillgångar		2 820 102	5 337 847
SUMMA TILLGÅNGAR		54 685 795	57 658 071

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 024 773	55 024 773
Kapitaltillskott	3 258 063	3 258 063
Fond för yttre underhåll	1 579 746	1 226 093
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>59 862 582</i>	<i>59 508 929</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 013 308	-3 232 659
Årets resultat	-3 371 716	573 004
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 385 024</i>	<i>-2 659 655</i>
Summa eget kapital	53 477 558	56 849 274
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	606 502	195 830
Skatteskulder	9 695	11 367
Övriga skulder	37 800	45 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	554 240	555 696
Summa kortfristiga skulder	1 208 237	808 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 685 795	57 658 071

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 582 151	367 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	506 600	501 876
Utdelning Brandkontoret	139 728	131 200
Erhållen ränta	70 952	85 375
Erlagd ränta	-245	-10 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 865 116	1 074 880
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-12 818	-2 570
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	402 465	81 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 475 469	1 154 294
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 069	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 069	–
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	–	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-950 000
Årets kassaflöde	-2 527 538	204 294
Likvida medel vid årets början	5 280 710	5 076 416
Likvida medel vid årets slut	2 753 172	5 280 710



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	Procent
Byggnad	0,876
Ombyggnad	5
Stambyte	2
Ombyggnad hissar	2,5
Balkonger	2,5

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
Årsavgifter		1 243 812	1 243 820
Hyror lokaler		1 086 688	1 043 157
Hyror garage		466 300	503 150
Hyror förråd		16 000	–
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter		2 579	1 449
		2 815 379	2 791 576

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophantering, bredband, TV samt sedvanligt underhåll och drift.

Not 4 Förvaltningskostnader	2024	2023
Fastighetsskötsel	67 165	92 946
Städning	87 624	117 167
Hissavtal	11 631	–
Hissbesiktning	4 200	–
Övriga kostnader fastighetsskötsel	31 220	–
Material fastighetsskötsel	3 365	–
Tillsyn, besiktning, kontroller	–	10 015
	205 205	220 128

Not 5 Taxebundna kostnader	2024	2023
El	89 099	101 839
Uppvärmning	487 901	460 059
Vatten	95 463	76 059
Sophantering	55 294	45 155
Fastighetsförsäkring	35 093	38 412
Fastighetsavgift/-skatt	164 300	162 947
Kabel-TV/Bredband	78 936	138 092
Pant- och överlåtelseavgifter	3 142	1 208
Övriga driftskostnader	–	3 168
	1 009 228	1 026 939

Not 6 Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Lokaler	8 750	–
Gemensamma utrymmen	39 321	–
Garageportar	33 756	–
Lås	3 647	–
Installationer	77 891	–
Hissar	58 601	–
Huskropp utvändigt	2 538	–
Snöröjning och halkbekämpning	48 580	21 525
Reparationer	–	341 758
Hyresgästpassning	–	6 541
	273 084	369 824

Not 7	Planenligt underhåll	2024	2023
	Brandskydd	61 680	–
	Huskropp utvändigt	4 117 500	–
	Övrigt	–	21 500
		4 179 180	21 500

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	32 500	42 669
	Ekonomisk förvaltning	53 440	105 907
	Konsultarvoden	65 551	34 102
	Bankkostnader	8 411	4 442
	Föreningsavgifter	5 681	5 730
	Övriga förvaltningskostnader	10 994	19 144
	Besiktning- och utredningskostnader	–	89 500
	Porto/telefon	–	198
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	–	900
		176 577	302 592

Not 9	Personalkostnader och arvoden	2024	2023
	Styreslearvode	57 297	53 300
	Sociala kostnader	15 220	14 416
		72 517	67 716

Föreningen har ingen anställd personal såsom föregående år.

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	59 630 837	59 630 837
	Utgående anskaffningsvärden	59 630 837	59 630 837
	Ingående avskrivningar	-7 310 613	-6 808 737
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-503 129	-501 876
	Utgående avskrivningar	-7 813 742	-7 310 613
	Redovisat värde	51 817 095	52 320 224

Taxeringsvärde byggnad: 41 200 000

Taxeringsvärde mark: 83 851 000

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	52 069	–
	Utgående anskaffningsvärden	52 069	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 471	–
	Utgående avskrivningar	-3 471	–
	Redovisat värde	48 598	–

Not 12	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	39	–
	Klientmedelskonto Fastighetsägarna	–	760 371
	Övriga fordringar	–	4 911
		39	765 282

UNDERSKRIFTER

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots

Gustaf Gunnarsson
Styrelseordförande

Stefan Edsinger

Ylva Åberg

Ellika Eriksson

Cecilia Uppström

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

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 07:59

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö • 08.05.2025 11:04

DOCUMENT ID:

Bkcp7l9glx

ENVELOPE ID:

HJR2XL5lee-Bkcp7l9glx

DOCUMENT NAME:

slutlig ver ÅR 769606-1287 Brf Valkyrian 25 20241231.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL GUSTAF GUNNARSSON gustaf.gunnarsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 17:39 08.05.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/21) IP: 31.211.212.163
2. STEFAN EDSINGER stefanedsinger@hotmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 11:58 12.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/13) IP: 217.65.132.36
3. YLVA ÅBERG ylva.1.aberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 12:36 12.05.2025 22:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/31) IP: 84.217.100.237
4. ELLIKA ERIKSSON ellikaeriksson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:57 13.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/09) IP: 72.145.152.89
5. INGER CECILIA UPPSTRÖM uppstrom@kth.se	Signed Authenticated	13.05.2025 14:49 13.05.2025 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/20) IP: 194.47.249.26
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	14.05.2025 07:59 14.05.2025 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 135.225.125.44

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