

Årsredovisning
för
HSB Brf Vale i Stockholm

702002-4563

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för HSB Brf Vale i Stockholm 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening (enligt inkomstskattelagen (1999:1229)).

Fastigheten

HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm har under året ägt och förvaltat fastigheten Vale 23 med adress Sveavägen 121 A-B. Fastigheten bebyggdes 1929 och stambyte i kök och bad skedde 1993. I föreningens hus finns 54 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadens yta består av 2 586 kvm bostadsyta samt två lokaler i källaren om cirka 40 kvm och 11 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Värdeår: 1958

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över åren 2019-2045.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan.

Förvaltningen

- Ekonomiska förvaltning: Princip Redovisning AB.
- Städning: Linns Städ och Fastighetservice AB.
- Fastighetskötsel: Cura Center AB (Avtalet avslutades 2024-03-14)

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 706	1 710	1 726	1 767
Resultat efter finansiella poster	-680	39	21	125
Soliditet (%)	33,5	34,5	33,4	23,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	608	608	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 740	3 136	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 810	3 216	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	30	94	0	0
Räntekänslighet (%)	4,6	5,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	240	216	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,2	91,5	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023, och inga jämförelsetal för perioden 2020-2022 har beräknats.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på föreningens stora investeringar i fastigheten under det gångna räkenskapsåret samt på grund av bokföringstekniska avskrivningar. Bortser man från dessa har föreningen ett positivt kassaflöde för den löpande verksamheten. Föreningens positiva kassaflöde i kombination med sin låga belåning och dolda tillgångar gör att föreningens ekonomiska ställning är och förblir god. Med hänsyn till ökade kostnader har föreningen höjt avgiften med 5% från och med april 2025 för att fortsatt kunna möta framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 550	2 627 722	1 765 268	139 017	39 201	4 663 758
Disposition av föregående års resultat:			15 000	24 201	-39 201	0
Årets resultat					-680 055	-680 055
Belopp vid årets utgång	92 550	2 627 722	1 780 268	163 218	-680 055	3 983 703

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	163 219
årets förlust	-680 055
	-516 836
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	61 875
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-541 150
i ny räkning överföres	-37 561
	-516 836

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 705 847	1 709 547
Övriga rörelseintäkter		0	9 502
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 705 847	1 719 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 572 426	-987 522
Övriga förvaltningskostnader	4	-165 074	-146 044
Personalkostnader	5	-144 299	-134 023
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-218 573	-218 573
Summa rörelsekostnader		-2 100 372	-1 486 162
Rörelseresultat		-394 525	232 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-285 782	-193 876
Summa finansiella poster		-285 530	-193 686
Resultat efter finansiella poster		-680 055	39 201
Resultat före skatt		-680 055	39 201
Årets resultat		-680 055	39 201

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 690 855	10 909 428
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 690 855	10 909 428
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 691 355	10 909 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		291 063	299 484
Övriga fordringar		13 115	15 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 740	0
Summa kortfristiga fordringar		326 918	314 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		856 597	2 296 565
Summa kassa och bank		856 597	2 296 565
Summa omsättningstillgångar		1 183 515	2 611 464
SUMMA TILLGÅNGAR		11 874 870	13 521 392

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		822 950	822 950
Kapitaltillskott		1 897 322	1 897 322
Fond för yttre underhåll		1 780 268	1 765 268
Summa bundet eget kapital		4 500 540	4 485 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		163 219	139 017
Årets resultat		-680 055	39 201
Summa fritt eget kapital		-516 836	178 218
Summa eget kapital		3 983 704	4 663 758
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 602 112	2 629 076
Summa långfristiga skulder		2 602 112	2 629 076
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 664 666	5 687 456
Leverantörsskulder		147 016	62 968
Skatteskulder		5 588	10 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		471 784	467 382
Summa kortfristiga skulder		5 289 054	6 228 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 874 870	13 521 392

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-394 525	232 887
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	218 573	218 573
Erhållen ränta	252	190
Erlagd ränta	-284 958	-162 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-460 658	288 989
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	8 421	-11 429
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 440	53 673
Förändring av leverantörsskulder	84 048	-349 305
Förändring av kortfristiga skulder	-1 585	-757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-390 214	-18 829
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-135 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 049 754	-40 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 049 754	-40 964
Årets kassaflöde	-1 439 968	-195 668
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 296 565	2 492 233
Likvida medel vid årets slut	856 597	2 296 565

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. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningprocent:

Byggnader	1,0%
Fastighetsrenoveringar	2,8%
Balkonger	2,0%

Avskrivningprocenten avseende byggnader har ändrats till 1% (100 år) enligt branschpraxis.

Leverantörsfakturor är bokförda enligt K2's förenklingsregler, där fakturor som avviker mindre än 20% mellan åren ej behöver periodiseras.

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 (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	1 484 862	1 484 858
Hyror lokaler	105 000	114 000
Balkongtillägg	6 900	6 900
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	1 671	7 877
Påminnelseavgifter	540	1 140
Bredbandstillägg	81 000	81 000
Övriga intäkter	25 874	13 772
	1 705 847	1 709 547

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	16 707	50 000
Trädgårdsskötsel/gård	590	1 716
Snöröjning/sandning	5 056	5 056
Städning	23 628	22 500
Avfallshantering	33 540	23 286
Elavgifter	54 698	57 239
Fjärrvärme	472 968	429 327
Vatten	107 531	87 509
Kabel-TV/bredband	132 356	131 166
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96 830	94 616
Fastighetsförsäkring	57 600	55 385
Reparationer/underhåll	563 487	23 996
Vidarefakturerade kostnader	0	5 726
Övriga driftkostnader	7 435	0
	1 572 426	987 522

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	67 110	65 175
Medlems- och föreningsavgifter	23 580	22 040
Bankkostnader	4 384	4 268
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	2 865	8 861
Porto	4 125	4 125
Medlems-/styrelsemöten	3 864	5 737
Datakommunikation	7 579	7 481
Revisionsarvoden	21 250	24 375
Övriga kostnader	30 317	3 981
	165 074	146 043

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	109 800	102 100
Sociala kostnader	34 499	31 923
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	144 299	134 023

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	285 724	193 876
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	58	0
	285 782	193 876

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 728 935	12 821 701
Inköp	0	135 875
Omklassificeringar	0	1 771 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 728 935	14 728 935
Ingående avskrivningar	-3 819 507	-3 600 934
Årets avskrivningar	-218 573	-218 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 038 080	-3 819 507
Utgående redovisat värde	10 690 855	10 909 428
Taxeringsvärden byggnader	35 603 000	35 603 000
Taxeringsvärden mark	81 278 000	81 278 000
	116 881 000	116 881 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 90 900 kr

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 771 359
Omklassificeringar		-1 771 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 44 544 kr under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek ränta 3,79% villkorsändringsdag 2025-01-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek ränta 3,79% villkorsändringsdag 2025-02-04	328 210	1 337 000
Stadshypotek ränta 3,90% villkorsändringsdag 2025-01-02	1 909 492	1 923 492
Stadshypotek ränta 3,61% villkorsändringsdag 2027-06-01	2 629 076	2 656 040
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 664 666	-5 687 456
	2 602 112	2 629 076

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 495 600	10 495 600
	10 495 600	10 495 600

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marcus Linnarsson
Ordförande

Tobias Lindberg

Ulrika Fält

Jonathan Ling

Hamid Raoufi

Carl-Oscar Horgby

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Lars Baggström
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2025



Brf Vale i Stockholm ÅR 2024 sign.pdf

(140497 byte)
SHA-512: 726384369d36ceb70b0eb901a2f1fb14898a6
68dc2a0bade8c903cb0495370c15cca80b7837e25d21bb
949f9c48fd46bfcc37f2f6633717e82f31836de1d796

Underskrifter

2025-05-14 11:18:52 (CET)



Carl-Oscar Fredrik Horgby

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 11:36:14 (CET)



Hamid Raoufi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 16:33:50 (CET)



Jerker Tobias Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-17 19:31:18 (CET)



Jonathan Torsten Theodor Ling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 13:17:02 (CET)



Marcus Linnarsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-14 11:31:30 (CET)



Ulrika Teresia Björnsdotter Fält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 15:59:40 (CET)



Joakim Rickard Häll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-18 00:42:13 (CET)



Lars Baggström

Undertecknat med SMS



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisningen 2024 Brf Vale

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5610c07889f8690b7560fc323339605455c83a6f8220c87cd987d5298a92899d20dc12c11b5aac48a3a969fda160751f074e5cf95fae0b83eb2d2a501d9cb1b6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.