

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valhalla, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysning	11

Om inte annat skäl anges, redovisas alla belopp i svenska kronor.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen byggnader

Fastigheten Morkullan 21 byggdes 1897 och Bostadsföreningen Walhalla u. p. a. bildades den 27 oktober 1908. Föreningen ombildades till Bostadsrättsföreningen Valhalla den 20 oktober 1986 inför den totalrenovering av fastigheten som därefter påbörjades. I samband med denna totalrenovering 1987-1989 byggdes även lägenheter på vinden, balkonger mot gården och hissar installerades i alla tre trappuppgångarna. Under 2013 gjordes del av hyreslokalen på hörnet om till lägenhet vilken uppläts som bostad med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen samt fullserviceavtal Anticimex.

Fastigheten har 37 lägenheter och 2 uthyrda lokaler, samt en gemensamhetslokal. Lägenheterna har en sammanlagd area på 3 013 m², uthyrda lokalerna 143 m² och gemensamhetslokal 39 m².

Lägenheterna har följande fördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Sopsortering

Föreningen har ett rum i källaren för sortering av glas, tidningar, glödlampor, lysrör och batterier.

Gemensamhetslokal

Lokalen används för bostadsrättsföreningens stämmor, styrelsemöten, samt föreningsträffar och samkväm. Medlemmar har möjlighet att använda gemensamhetslokalen för möten, fester, gäster (övernattningar) m.m., dock måste tid bokas. Lokalen helrenoverades under 2017 med nya möbler. Administrationen av lokalen sköts av medlem, f.n. Narges Afshar, som handhar bokning av tider och ser till att reglerna efterföljs etc. Under året har lokalen utnyttjats frekvent.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningens styrelse sköter själv den tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen är utlagd externt. Föreningen har en hemsida (<http://valhalla.bostadsratterna.se/hem>) på vilken information om föreningen läggs ut samt aktuella händelser löpande aviseras.

Föreningens tekniska status

Föreningen följer en av SBC upprättad underhållsplan från 2001.

Under 2018 installerades ett nytt bredbandsavtal med fiber från Stockholms Stadsnät vilket tillsammans med ett gruppavtal för tv kanaler från ComHem ingår i medlemmarnas avgifter.

Ett avtal för jourservice, året och dygnet runt, är tecknat med Relita som har kännedom om fastigheten och har nycklar för att komma åt avstängningar för vatten och gas.

Bevakningsavtal om snöskottning av tak är tecknat med Jonaeson Bleck & Plåt som också sköter underhållet av våra tak.

Driftkostnader för fastigheten finns angivna under Not 3.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten färdigställdes 1897 och har deklarerats värdeår 1989.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvecklingen i omvärlden med kraftigt stigande räntor och betydande ökningar av taxebundna kostnader såsom el, fjärrvärme och vatten under 2023 har fortsatt under 2024. Ökad kostnadskontroll har inneburit att kostnaderna har kunnat hållas på samma nivå som under 2023.

Inga övriga väsentliga händelser har noterats under året.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2024	2023	2022	2021
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	54	54	54	56
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3	3	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2	3	3	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	55	54	54	54

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2023 års ordinarie föreningsstämma (2024-06-10) valdes:

Ordinarie styrelseledamöter:

Bernt Gabrielsson, tillika ordförande
Bo Johansson, tillika kassör
Emmy Samson
Stefan Vilhelmsson
Jonas Melzer
Albin Kainelainen

Styrelsesuppleanter:

Diana Azar

Ordinarie revisor:

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

Under 2024 har styrelsen hållit sex protokollförda sammanträden.

Valberedning

Narges Afshar.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2019.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseintäkter (Tkr)	1 888	1 860	1 776	1 796	1 770
Resultat efter fina poster (Tkr)	-109	-116	-149	-1 414	149
Balansomslutning (Tkr)	19 368	19 043	19 098	20 887	21 742
Soliditet %	58,4	60,4	60,9	56,4	60,6
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrättsyta (kr)	572	560	521		
Skuldsättning per kvm (kr)	2 034	2 191	2 191		
Sparande per kvm (kr)	109	136	180		
Räntekänslighet (%)	3,77	4,15	4,46		
Energikostnad per kvm (kr)	184	157	141		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	2 157	2 218	2 218		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,3	90,6	88,3		

Utvecklingen med kraftigt höjda låneräntor i kombination med avsevärda höjningar av kommunala tjänster har inneburit en kraftig påfrestning på föreningens ekonomi. I det fall Resultaträkningen inte längre kan balanseras och att föreningens Eget fria kapital eroderas måste intäktssidan förstärkas.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 966 534	237 500	2 418 534	-116 293	11 506 275
Disp av före- gående års resultat			-116 293	116 293	0
Årets resultat				-109 155	-109 155
Avsättning till fond yttre uh		250 000	-250 000		0
Ianspråktagande fond yttre uh		-15 708	15 708		0
Belopp vid årets utgång	8 966 534	471 792	2 067 949	-109 155	11 397 120

Förslag till resultatdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 067 949
Årets resultat	<u>-109 155</u>
	1 958 794

Styrelsen föreslår att:

Avsättning fond yttre uh	<u>-250 000</u>
I ny räkning balanseras	1 708 794

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning vid årets slut, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	1		
Nettoomsättning	2	1 874 650	1 849 015
Övriga rörelseintäkter		<u>13 558</u>	<u>10 950</u>
Summa rörelseintäkter		1 888 208	1 859 965
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	3	-973 399	-973 499
Övriga externa kostnader	4	-151 331	-142 572
Personalkostnader	5	-110 744	-104 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	<u>-456 700</u>	<u>-456 700</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 692 174	-1 677 309
Rörelseresultat		196 034	182 656
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknade resultatposter	6	31 794	22 585
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-336 983</u>	<u>-321 534</u>
Summa finansiella poster		-305 189	-298 949
Skatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets Resultat		<u>-109 155</u>	<u>-116 293</u>

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	17 107 327	17 509 676
Inventarier och andra tekniska anläggningar	8	<u>592 272</u>	<u>646 623</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		17 699 599	18 156 299
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		124 482	44 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>94 891</u>	<u>102 386</u>
Summa kortfristiga fordringar		219 373	147 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>448 564</u>	<u>739 003</u>
Summa kassa och bank		448 564	739 003
Summa omsättningstillgångar		667 937	886 327
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 367 536</u>	<u>19 042 626</u>

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Balansräkning, forts

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 966 534	8 966 534
Fond för yttre underhåll	10	<u>471 792</u>	<u>237 500</u>
Summa bundet eget kapital		9 438 326	9 204 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 067 949	2 418 534
Årets resultat		<u>-109 155</u>	<u>-116 293</u>
Summa fritt eget kapital		1 958 794	2 302 241
Summa eget kapital		11 397 120	11 506 275
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 500 000	7 000 000
Övriga skulder		21 796	57 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>448 620</u>	<u>478 370</u>
Summa kortfristiga skulder		6 970 416	7 536 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 367 536</u>	<u>19 042 626</u>

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 034	182 656
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>456 700</u>	<u>456 700</u>
	652 734	639 356
Erhållen ränta	31 794	22 585
Erlagd ränta	<u>-336 983</u>	<u>-321 534</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 545	340 407
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning av rörelsefordringar	-72 049	-4 496
Minskning/Ökning av rörelseskulder	<u>-65 935</u>	<u>60 841</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209 561	396 752
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>0</u>	<u>-218 750</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-218 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	<u>-500 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	-290 439	178 002
Likvida medel vid årets början	<u>739 003</u>	<u>561 001</u>
Likvida medel vid årets slut	448 564	739 003

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Följande redovisningsprinciper har tillämpats:

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark

I anskaffningsvärdet på byggnad ingår även mark. Anskaffningsvärdet på marken är idag en ringa del av totala anskaffningskostnaden, då fastigheten anskaffades 1908. Huvudsaklig del av anskaffningskostnaden avser ombyggnad som skedde 1987-89. Då vi inte har uppgift om anskaffningskostnaden för marken och den är ringa, får den därför ingå i den totala anskaffningskostnaden för fastigheten, som också är underlag för avskrivning.

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 30 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,49% av det totala anskaffningsvärdet.

Avskrivningar inventarier och andra tekniska anläggningar

Avskrivningar på inventarier sker med 20 % per år enligt plan, baserat på nyttjandeperiod. Fastighetens Undercentral skrivs av med 4%, Internet investeringen med 10%, Snörasskydd med 4% och Passersystem med 2,5% per år.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerad med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 725 192	1 685 982
Lokalhyror	<u>149 458</u>	<u>163 033</u>
Summa nettoomsättning	1 874 650	1 849 015

I årsavgiften ingår kostnader för värme, gemensam el, vatten samt abonnemang för tv och fiber.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Tvättstuga	8 086	5 239
Trapphus, portar	7 050	305
Källare VVS, VA rep.	9 019	6 678
Hissar	20 480	30 678
Gården (inkl. möbler)	2 163	40 952
Rökkanaler	9 003	0
Reparation lägenhet	8 452	36 215
Fönsterrenovering	0	12 500
Soprum	9 149	12 004
Fastighetsförsäkring	61 621	56 234
Hissar taxebundet	31 580	29 545
Städning inkl. storstädning	71 674	68 395
Vatten	100 976	80 730
El	65 523	49 796
Fjärrvärme	421 561	371 362
Sophantering taxebundet	46 696	38 459
Snöröjning	11 396	46 954
SBC medlemskap	5 510	5 510
Fastighetsavgift	60 310	58 793
Fastighetsskatt	<u>23 150</u>	<u>23 150</u>
Summa driftkostnader	973 399	973 499

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kabel TV och fiber	98 257	100 395
Revisionskostnader	24 500	12 500
Övriga kostnader	<u>28 574</u>	<u>29 677</u>
Summa övriga externa kostnader	151 331	142 572

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Arvode ekonomisk förvaltning	32 158	33 250
Sociala avgifter	<u>21 286</u>	<u>19 788</u>
Summa personalkostnader	110 744	104 538

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	21 144	12 585
Utdelning Brandkontoret	<u>10 650</u>	<u>10 000</u>
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	31 794	22 585

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Not 7 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 323 912	27 323 912
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ack. Anskaffningsvärden	27 323 912	27 323 912
Ingående avskrivningar	-9 814 236	-9 411 887
Årets avskrivningar	<u>-402 349</u>	<u>-402 349</u>
Utgående ack. Avskrivningar	-10 216 585	-9 814 236
Utgående planenligt restvärde	17 107 327	17 509 676
Taxeringsvärde byggnad	47 527 000	47 527 000
Taxeringsvärde mark	98 788 000	98 788 000
Summa taxeringsvärde	146 315 000	146 315 000

Not 8 Inventarier och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 281 251	1 062 501
Inköp	<u>0</u>	<u>218 750</u>
Utgående ack. Avskrivningsvärden	1 281 251	1 281 251
Ingående avskrivningar	-634 628	-580 277
Årets avskrivningar	<u>-54 351</u>	<u>-54 351</u>
Utgående ack. Avskrivningar	-688 979	-634 628
Utgående planenligt restvärde	592 272	646 623

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	56 340	50 353
Övriga förutbetalda kostnader	<u>38 551</u>	<u>52 033</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 891	102 386

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	237 500	200 000
Ianspråktagande av fonden	-15 708	-12 500
Avsättning till fonden	<u>250 000</u>	<u>50 000</u>
Belopp vid årets utgång	471 792	237 500

Enligt BFNAR 2009:1 redovisas föreningens Fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Förfallodag	Ing. skuld 2024-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2024-12-31
Swedbank Penningmarknad- konto, se nedan*				
Swedbank	rörligt, ränta 3,452 %	3 000 000	-500 000	2 500 000
Swedbank	rörligt, ränta 3,889 %	1 500 000	0	1 500 000
Swedbank	rörligt, ränta 3,889 %	500 000	0	500 000
Swedbank	rörligt, ränta 3,452 %	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>
Summa övriga skulder kreditinstitut		7 000 000	-500 000	6 500 000

* Lån i Swedbank – beviljad kredit uppgår till 2 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats av bank.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	140 468	148 810
Förutbetalda lokalhyror	14 214	13 104
Upplupna räntor kreditinstitut	15 064	20 165
Övriga upplupna kostnader	<u>278 874</u>	<u>296 291</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	448 620	478 370

Not 13 Eventualförpliktelser

Totalt uttagna fastighetsinteckningar uppgår till 26 105 000 kr (f.å 26 105 000 kr), varav 5 935 000 kr (f.å 5 935 000 kr) i eget förvar.

Not 14 Händelser som inträffat efter räkenskapsårets utgång

Den första januari höjdes avgiften med tio procent.

Inga övriga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Stockholm enligt datum som framgår av elektronisk signering

Bernt Gabrielsson
(ordförande)

Stefan Vilhelmsson

Bo Johansson
(kassör)

Emmy Samson

Jonas Melzer

Albin Kainelainen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signering

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548352879

Dokument

Brf Valhalla ÅR 2024-1000-3
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-06-02 11:04:09 CEST (+0200) av Martin Ålund (MÅ)
Färdigställt 2025-06-04 19:11:07 CEST (+0200)

Initierare

Martin Ålund (MÅ)
Svenska Konstnärernas Förening U P A
martin.alund@gmail.com
+46703305081

Signerare

Bernt Gabrielsson (BG) berntgabrielsson@hotmail.com Signerade 2025-06-02 11:18:20 CEST (+0200)	Stefan Wilhelmsson (SW) stefan.wilhelmsson@falvir.se Signerade 2025-06-02 11:05:01 CEST (+0200)
Bo Johansson (BJ) bo.le.johansson@gmail.com Signerade 2025-06-02 11:06:24 CEST (+0200)	Emmy Samson (ES) emmy.samson@hotmail.com Signerade 2025-06-02 11:29:13 CEST (+0200)
Albin Kainelainen (AK) albin_k@yahoo.com Signerade 2025-06-02 17:12:37 CEST (+0200)	Jonas Melzer (JM) jonas.melzer@gmail.com Signerade 2025-06-02 13:59:15 CEST (+0200)
Michael Christensson (MC) michael.christensson@sonora.se Signerade 2025-06-04 19:11:07 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat 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>

