

# Årsredovisning 2024

Brf Valfarten 1

769606-0537



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Valfarten 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Uppllysning vid förlust                            | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Stadgar registrerades 2022-10-14 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Valfarten 1          | 2008    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 14 bostadsrätter om totalt 1 225 kvm och 4 lokaler om 83 kvm. Byggnadernas totalyta är 1396 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Björn Carlsson                 | Ordförande      |
| Björn Hjulström                | Vice Ordförande |
| Anton Nylund                   | Styrelseledamot |
| Caroline Ståhle                | Styrelseledamot |
| Samuel Berglund                | Styrelseledamot |
| Julius Felix Errol E R Elfgrén | Suppleant       |

### Valberedning

Jenny Forslund

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Marie Nordlander    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Låsbyte
  - Energisparande åtgärder
  - Lagning av skada på fasad
  - En tvättmaskin är utbytt
- 2021 ● Fönsterrenovering
  - Byte av belysning på gården samt i trapphus Härbärgesvägen 2

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo Group AB

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har den planerade ombyggnationen av den kommersiella lokalen i fastighetens bottenvåning genomförts. En stor lokal har omvandlats till två lägenheter, 91 +25 (biarea) resp 84 kvadratmeter, samt en mindre lokal avsedd för uthyrning.

Ett lyckat genomförande av detta projekt har tagit mycket tid i anspråk och varit styrelsens absoluta huvudfokus under året.

Två informationsmöten syftande till att informera övriga boende i föreningen om projektet har genomförts

Projektet höll tidplanen och den större av de två lägenheterna kunde av avyttras redan i december 2024 med gott resultat.

Som en konsekvens av lokalkonverteringen gjorde styrelsen en översyn av föreningens andelstal. Detta resulterade senare i ett beslut om nya och uppdaterade andelstal.

Huset har under året utsatts för ett par fall av skadegörelse samt en del störningar. Åtgärder har vidtagits av styrelsen.

Två städdagar har genomförts, en på våren och en på hösten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Arvode har betalats ut till styrelsen i enlighet med beslut på föreningsstämman

Hyreshöjning för de två hyreslägenheterna har genomförts med 7 %.

En översyn av föreningens avgifter och andelstal har genomförts under året. Detta resulterade i ett beslut om att månadsavgifterna ska sänkas under 2025.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 0 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 087 689  | 1 186 810  | 1 111 932  | 1 154 075  |
| Resultat efter fin. poster                         | -549 762   | -215 285   | 55 954     | 168 457    |
| Soliditet (%)                                      | 54         | 52         | 53         | 52         |
| Yttre fond                                         | 377 652    | 262 233    | 146 814    | 73 407     |
| Taxeringsvärde                                     | 38 473 000 | 38 473 000 | 38 473 000 | 24 469 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 941        | 777        | 718        | 718        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,4       | 62,5       | 62,0       | 59,8       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 19 559     | 11 912     | 12 158     | 12 379     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 464     | 8 200      | 8 370      | 8 522      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -315       | -76        | 119        | 199        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 45         | 29         | 26         | 23         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 186        | 168        | 146        | 148        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 59         | 48         | 38         | 35         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 290        | 245        | 211        | 206        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,38       | 2,80       | 1,79       | 1,35       |
| Räntekänslighet (%)                                | 20,79      | 15,32      | 16,92      | 17,23      |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Yta** Under 2024 har föreningen upplåtit ny bostadsrättsyta. För 2024 beräknas nyckeltalen på ytorna; Bostadsrättsyta: 961 kvm, Lokalyta: 315 kvm

Totalyta: bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta). 1 396 kvm

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar i år en förlust till följd av tillfälligt höjda kostnader i samband med ombyggnation av en större lokal till lägenheter. Detta kommer hanteras under 2025 då större amorteringar planeras vilket bidrag till betydligt lägre räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 14 543 910        | -                                            | 1 355 539                       | 15 899 449        |
| Upplåtelseavgifter    | 0                 | -                                            | 8 694 461                       | 8 694 461         |
| Fond, yttre underhåll | 262 233           | -                                            | 115 419                         | 377 652           |
| Balanserat resultat   | -1 431 637        | -215 285                                     | -115 419                        | -1 762 341        |
| Årets resultat        | -215 285          | 215 285                                      | -549 762                        | -549 762          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>13 159 221</b> | <b>0</b>                                     | <b>9 500 238</b>                | <b>22 659 459</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 762 341        |
| Årets resultat      | -549 762          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 312 103</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 115 419           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 427 522        |
|                                      | <b>-2 312 103</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 087 689         | 1 186 810         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 9 215             | 7 936             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 096 904</b>  | <b>1 194 746</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -742 477          | -619 098          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -270 208          | -356 808          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -19 710           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -109 824          | -109 824          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 142 219</b> | <b>-1 085 730</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-45 315</b>    | <b>109 016</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 5 911             | 671               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -510 358          | -324 973          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-504 447</b>   | <b>-324 302</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-549 762</b>   | <b>-215 285</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-549 762</b>   | <b>-215 285</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 24 519 667        | 24 629 491        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 0                 | 0                 |
| Pågående projekt                              |     | 7 147 641         | 170 450           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>31 667 308</b> | <b>24 799 941</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>31 667 308</b> | <b>24 799 941</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 13 958            | 93 110            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 10 200 008        | 66 607            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 59 283            | 50 891            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>10 273 249</b> | <b>210 608</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 142 896           | 145 515           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>142 896</b>    | <b>145 515</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>10 416 145</b> | <b>356 123</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>42 083 453</b> | <b>25 156 064</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 24 593 910        | 14 543 910        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 377 652           | 262 233           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>24 971 562</b> | <b>14 806 143</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 762 341        | -1 431 637        |
| Årets resultat                               |     | -549 762          | -215 285          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 312 103</b> | <b>-1 646 922</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>22 659 459</b> | <b>13 159 221</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 3 190 300         | 7 708 636         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 75 000            | 75 000            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>3 265 300</b>  | <b>7 783 636</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 15 605 977        | 3 739 212         |
| Leverantörsskulder                           |     | 275 261           | 81 886            |
| Skatteskulder                                |     | 49 548            | 114 204           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 13 189            | 700               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 214 720           | 277 206           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>16 158 694</b> | <b>4 213 208</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>42 083 453</b> | <b>25 156 064</b> |

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

### Den löpande verksamheten

|                                                                          |          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat                                                          | -45 315  | 109 016  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |          |          |
| Årets avskrivningar                                                      | 109 824  | 109 824  |
|                                                                          | 64 509   | 218 840  |
| Erhållen ränta                                                           | 5 911    | 671      |
| Erlagd ränta                                                             | -514 963 | -294 245 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -444 543 | -74 733  |

### Förändring i rörelsekapital

|                                                   |             |          |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -10 062 641 | -160 499 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder    | 83 327      | 175 533  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten          | -10 423 858 | -59 700  |

### Investeringsverksamheten

|                                             |            |   |
|---------------------------------------------|------------|---|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -6 977 191 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten    | -6 977 191 | 0 |

### Finansieringsverksamheten

|                                         |            |          |
|-----------------------------------------|------------|----------|
| Bundet eget kapital                     | 10 050 000 | 0        |
| Upptagna lån                            | 8 933 471  | 0        |
| Amortering av lån                       | -1 585 042 | -236 140 |
| Depositioner                            | 0          | 75 000   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 17 398 429 | -161 140 |

|                  |        |          |
|------------------|--------|----------|
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -2 619 | -220 840 |
|------------------|--------|----------|

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 145 515 | 366 355 |
|--------------------------------|---------|---------|

|                              |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 142 896 | 145 515 |
|------------------------------|---------|---------|

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Valfarten 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 0,5 %   |
| Fastighetsförbättringar | 2 - 5 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 880 932          | 724 099          |
| Hysesintäkter, bostäder | 142 428          | 134 364          |
| Hysesintäkter, lokaler  | 37 204           | 313 967          |
| Kabel-TV/Bredband       | 26 880           | 26 880           |
| Intäktsreduktion        | 0                | -12 500          |
| Övriga intäkter         | 245              | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 087 689</b> | <b>1 186 810</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024         | 2023         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning | -2           | -2           |
| Elprisstöd              | 0            | 7 938        |
| Övriga intäkter         | 7 500        | 0            |
| Övriga rörelseintäkter  | 1 717        | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>9 215</b> | <b>7 936</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 26 171        | 40 876        |
| Städning               | 17 043        | 21 732        |
| Besiktning och service | 40 562        | 10 306        |
| Trädgårdsarbete        | 344           | 633           |
| Övrigt                 | 6 250         | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>90 370</b> | <b>73 547</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer               | 0             | 127           |
| Lokaler                    | 0             | 10 532        |
| Trapphus/port/entr         | 0             | 2 271         |
| Dörrar och lås/porttele    | 22 298        | 0             |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0             | 1 194         |
| VA                         | 1 163         | 8 774         |
| Ventilation                | 0             | 2 436         |
| El                         | 2 562         | 0             |
| Fönster                    | 5 400         | 0             |
| <b>Summa</b>               | <b>31 423</b> | <b>25 334</b> |

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

|       | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|-------|-------------|-------------|
| Summa | 0           | 0           |

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

|              | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 63 047         | 40 292         |
| Uppvärmning  | 259 974        | 234 310        |
| Vatten       | 82 132         | 66 815         |
| Sophämtning  | 29 592         | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>434 745</b> | <b>341 417</b> |

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

|                        | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 95 469         | 89 190         |
| Kabel-TV               | 4 716          | 4 430          |
| Bredband               | 36 204         | 36 204         |
| Fastighetsskatt        | 49 550         | 48 976         |
| <b>Summa</b>           | <b>185 939</b> | <b>178 800</b> |

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                               | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader  | 35 034         | 83 193         |
| Förbrukningsmaterial          | 480            | 50             |
| Juridiska kostnader           | 27 944         | 23 046         |
| Förlust hyres-/avg-/kundfordr | 0              | 187 692        |
| Revisionsarvoden              | 21 006         | 25 241         |
| Ekonomisk förvaltning         | 37 433         | 35 207         |
| Bankkostnader                 | 148 310        | 2 379          |
| <b>Summa</b>                  | <b>270 208</b> | <b>356 808</b> |

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

|                  | <b>2024</b>   | <b>2023</b> |
|------------------|---------------|-------------|
| Styrelsearvoden  | 15 000        | 0           |
| Sociala avgifter | 4 710         | 0           |
| <b>Summa</b>     | <b>19 710</b> | <b>0</b>    |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 510 491        | 323 735        |
| Övriga räntekostnader                               | -133           | 1 238          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>510 358</b> | <b>324 973</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 26 280 829        | 26 280 829        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>26 280 829</b> | <b>26 280 829</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 651 338        | -1 541 514        |
| Årets avskrivning                             | -109 824          | -109 824          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 761 162</b> | <b>-1 651 338</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>24 519 667</b> | <b>24 629 491</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>8 415 405</i>  | <i>8 415 405</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 16 143 000        | 16 143 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 22 330 000        | 22 330 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>38 473 000</b> | <b>38 473 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 31 606         | 31 606         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>31 606</b>  | <b>31 606</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -31 606        | -31 606        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-31 606</b> | <b>-31 606</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                             | 2024-12-31        | 2023-12-31    |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| Skattekonto                 | 5 082             | 57 417        |
| Insats och upplåtelseavgift | 10 050 278        | 9 190         |
| Övriga fordringar           | 6 446             | 0             |
| Momsfordran                 | 138 202           | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>10 200 008</b> | <b>66 607</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 708        | 9 344         |
| Fastighetsskötsel                                   | 0             | 0             |
| Försäkringspremier                                  | 24 192        | 22 893        |
| Kabel-TV                                            | 1 197         | 1 179         |
| Bredband                                            | 9 051         | 9 051         |
| Förvaltning                                         | 9 135         | 8 424         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>59 283</b> | <b>50 891</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-01-30               | 1,11 %                  | 3 226 900           | 3 263 500           |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 4,30 %                  | 3 497 124           | 3 532 812           |
| Stadshypotek          | 2025-03-30               | 4,13 %                  | 3 564 236           | 3 714 236           |
| Stadshypotek          | 2025-09-30               | 1,10 %                  | 917 500             | 937 300             |
| Stadshypotek          | 2024-12-30               | 4,89 %                  | 990 517             |                     |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 4,75 %                  | 2 000 000           |                     |
| Stadshypotek          | 2025-01-30               | 5,10 %                  | 4 600 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>18 796 277</b>   | <b>11 447 848</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 15 605 977          | 3 739 212           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 995 320 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

### INTÄKTER

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 6 292          | -7 115         |
| Uppvärmning                 | 33 495         | 34 766         |
| Utgiftsräntor               | 30 307         | 34 912         |
| Vatten                      | 20 599         | 16 512         |
| Löner                       | 12 000         | 12 000         |
| Sociala avgifter            | 3 770          | 3 770          |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 90 011         | 164 115        |
| Beräknat revisionsarvode    | 18 246         | 18 246         |
| <b>Summa</b>                | <b>214 720</b> | <b>277 206</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 204 276 | 12 185 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den mindre av de nybyggda lägenheterna (84 kvm) såldes i januari med ett gott resultat. Amortering av lån som upptagits under 2024 i samband med ombyggnationen har amorterats i februari 25, ytterligare amorteringar planeras under året. Avgiftssänkning har skett i enlighet med nya andelstal.

## Underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signering

Ort och datum

---

Björn Carlsson  
Ordförande

---

Björn Hjulström  
Vice Ordförande

---

Anton Nylund  
Styrelseledamot

---

Caroline Ståhle  
Styrelseledamot

---

Samuel Berglund  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Caroline Ståhle  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-02 14:27:43 GMT+02:00  
Transaktions-ID: c34396cb03734ad3b8c7b19b99e57cb0

## Underskrift 2

Namn: Björn Carlsson  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-02 14:32:22 GMT+02:00  
Transaktions-ID: fcffa3bc02e04ab7b6c5a6f8b339769c

## Underskrift 3

Namn: Anton Nylund  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-02 14:32:59 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 3f144d7023cd44cc9dedda88ee64ef24

## Underskrift 4

Namn: Samuel Berglund  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-02 14:34:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 4d26f2a00c114879a2adcf051c7efbfb

## Underskrift 5

Namn: Björn Hjulström  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-04 12:27:38 GMT+02:00  
Transaktions-ID: db5522713487475195fcbfb0a0dcd377

## Underskrift 6

Namn: Marie Nordlander  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-04 13:19:07 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 9fd916474b0e4ecab0ddb991067f77d5

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Vallfarten 1  
Org.nr. 769606-0537

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vallfarten 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter  
REVISION

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vallfarten 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION

# 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."

**INGRID MARIE NORDLANDER**

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 0d008108668706[...]93e16d6b7675a

IP: 20.91.xxx.xxx

2025-05-04 11:22:28 UTC



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.