

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden

769637-3690

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Väsjuhöjden, 769637-3690 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades år 2019-03-27. Föreningen stadgar registrerades 2022-05-31, nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-07-11.

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

Styrelsen

Mikael Israelsson

Annica Kristina Israelsson

Sten Åke Persson

Ledamot, ordförande

Ledamot

Ledamot

Revisor

Therese Lundin

Ordinarie Extern

Fastighetsfakta

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Elddopet 4	2020-09-10	Stockholm
Elddopet 5	2020-09-10	Stockholm
Elddopet 27	2020-09-10	Stockholm
Elddopet 35	2020-09-10	Stockholm
Elddopet 36	2020-09-10	Stockholm
Elddopet 37	2020-09-10	Stockholm

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna Sollentuna Elddopet 4, 5, 27, 35, 36, 37 fastigställdes under 2023.

Lägenhetsyta 2 256 kvm, bostadsarean är 1 624,8 kvm.

Lägenheter och lokaler

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
Antal lägenheter			36		

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Medlemslokaler: 0 st
Upplåtelser under året: 2 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 4 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upplåtelseavgifterna har betydligt understigit den ekonomiska planen vilket påverkar föreningens bundna egna kapital men det kommer inte påverka föreningens likviditet och ställning i övrigt vid dagen för överlämning till medlemmarna.

Ett förlikningsavtal mellan VårgårdaHus AB och Brf Väsjuhöjden undertecknades den 20 december 2024. Enligt förlikningsavtalet krediteras föreningen 5 640 403 kronor av oreglerade skulder till VårgårdaHus AB på 12 640 403 kronor. Krediteringen sker med grund i att uppvärmning, värmeförbrukning - och drift samt varm- och kallvatten hänförligt till Fastigheterna är behäftat med fel och brister. Orsaken till problemen har identifierat och sista åtgärderna kommer att genomföras efter sommaren.

Under räkenskapsåret har även lån upptagits till högre belopp än angivet i den ekonomiska planen. Det till följd av att 2 lägenheter är fortsatt osålda. Amortering av lånet kommer att ske när lägenheterna tillträds av köpare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kkr 2021
Nettoomsättning	804	110		
Resultat efter finansiella poster	10 945	-6 067	-1 991	-2 497
Soliditet, %	65	49	-171	-175
Årsavgift (kr/kvm)	493	42		
Skuldsättning (kr/kvm)	18 552	13 537		
Sparande (kr/kvm)	-1 685	-1 987		
Räntekänslighet (%)	38	319		
Energikostnad (kr/kvm)	145	44		

Föreningens omsättning har ökat då föreningens bostadsrätter färdigställdes under föregående räkenskapsår och avgifter har tagits ut för dessa under hela räkenskapsåret.

Föreningens resultat har även påverkats väsentligt positivt då en större justering nedåt av aktielikviden för förvärvet av bolaget med föreningens fastigheter har skett under året.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre- underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	96 365 000	45 120	-36 386 845
Inbetalda insatser	5 090 000		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Årets avsättning till fond för yttre underhåll		45 120	-45 120
Årets resultat			10 944 660
Vid årets slut	101 455 000	90 240	-25 487 305

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 386 845
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 120
årets resultat	10 944 660
Totalt	-25 487 305
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-25 487 305
Summa	-25 487 305

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	804 215	109 534
Övriga rörelseintäkter		-	7 503
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		804 215	117 037
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-	-
Övriga externa kostnader		-1 376 735	-2 469 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 634 213	-1 584 726
Summa rörelsekostnader		-3 010 948	-4 054 067
Rörelseresultat		-2 206 733	-3 937 030
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		15 317 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171 328	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 336 935	-2 130 261
Summa finansiella poster		13 151 393	-2 130 184
Resultat efter finansiella poster		10 944 660	-6 067 214
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		10 944 660	-6 067 214
Skatter			
Årets resultat		10 944 660	-6 067 214

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	4		
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter		964 782	1 286 376
Summa immateriella anläggningstillgångar		964 782	1 286 376
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	108 221 009	116 250 670
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 123 528	662 004
Summa materiella anläggningstillgångar		110 344 537	116 912 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	4 432 611	3 230 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 432 611	3 230 000
Summa anläggningstillgångar		115 741 930	121 429 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		508 012	98 491
Övriga fordringar		68 691	107 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 559	29 637
Summa kortfristiga fordringar		617 262	236 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 948	1 237 464
Summa kassa och bank		325 948	1 237 464
Summa omsättningstillgångar		943 210	1 473 536
SUMMA TILLGÅNGAR		116 685 140	122 902 586

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		90 240	45 120
Medlemsinsatser		101 455 000	96 365 000
Summa bundet eget kapital		101 545 240	96 410 120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 431 965	-30 319 632
Årets resultat		10 944 660	-6 067 214
Summa fritt eget kapital		-25 487 305	-36 386 846
Summa eget kapital		76 057 935	60 023 274
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	29 854 800	14 999 940
Övriga skulder		20 800	15 539 091
Summa långfristiga skulder		29 875 600	30 539 031
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	-
Förskott från kunder		-	1 508
Leverantörsskulder		8 509 879	27 593 634
Skatteskulder		167 788	282 904
Övriga skulder		2 164	289 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 774	4 173 235
Summa kortfristiga skulder		10 751 605	32 340 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 685 140	122 902 586

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Försäljningsintäkter	804 215	109 534
Övriga intäkter		7 503
	<u>804 215</u>	<u>117 037</u>
Summa intäkter	804 215	117 037
Externa kostnader	-1 376 734	-2 469 340
Ränteintäkter	171 328	77
Räntekostnader	-2 336 935	-2 130 261
Liiditet från resultatet	-2 738 126	-4 482 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-381 190	-236 072
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 271 676	31 774 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 390 992	27 055 987
Investeringsverksamheten		
Nettoinvesteringar	5 785 518	
Nettoinvestering lån	-2 396 042	
Förvärv av anläggningstillgångar		-105 275 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 389 476	-105 275 922
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-16 911 731
Inbetalda medlemsinsatser	5 090 000	96 365 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 090 000	79 453 269
Årets kassaflöde	-911 516	1 233 334
Likvida medel vid årets början	1 237 464	4 130
Likvida medel vid årets slut	325 948	1 237 464

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
-Koncessioner, patent, licenser, varumärken och likn rättigheter	20%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter

Den totala intäkter i förhållande till totalaytan som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden i förhållande till totalytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden i förhållande till den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad i förhållande till skuldsättning per kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	573 210	84 149
Parkering	103 855	7 746
Vatten, avlopp, el	124 449	11 637
Övriga försäljning	2 700	6 002
Övriga ersättning	-	7 503
Summa	804 214	117 037

Not 3 Personal

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Immateriella tillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 607 970	-
-Nyanskaffningar	-	1 607 970
Vid årets slut	1 607 970	1 607 970
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-321 594	-
-Årets avskrivning	-321 594	-321 594
Vid årets slut	-643 188	-321 594
Redovisat värde vid årets slut	964 782	1 286 376

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	117 474 350	11 771 990
-Nyanskaffningar	431 907	105 702 360
-Omklassificeringar	-1 829 500	
-Förändring i anskaffningsvärde	-5 640 403	
	110 436 354	117 474 350
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 223 680	
-Omklassificeringar	90 795	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 082 460	-1 223 680
	-2 215 345	-1 223 680
Redovisat värde vid årets slut	108 221 009	116 250 670
Taxeringsvärde byggnad	39 600 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	8 671 000	11 776 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	701 456	-
-Nyanskaffningar	318 878	701 456
-Omklassificeringar	1 463 600	-
Vid årets slut	2 483 934	701 456
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 452	-
-Omklassificeringar	-90 795	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-230 159	-39 452
Vid årets slut	-360 406	-39 452
Redovisat värde vid årets slut	2 123 528	662 004

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 230 000	
-Tillkommande fordringar	1 732 611	3 230 000
-Reglerade fordringar	-530 000	
Redovisat värde vid årets slut	4 432 611	3 230 000

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Belopp	Ränta %	Vilkors-
SEB	9 950 000	2,79%	2026-09-28
SEB	9 950 000	2,76%	2027-09-28
SEB	9 954 800	2,79%	2026-09-28
	29 854 800		

Lån kommer att omförhandlas och förlängas

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckning	30 005 000	16 300 000

Underskrifter

Stockholm

Det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Israelsson

Annica Israelsson

Åke Persson

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Therese Lundin

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende