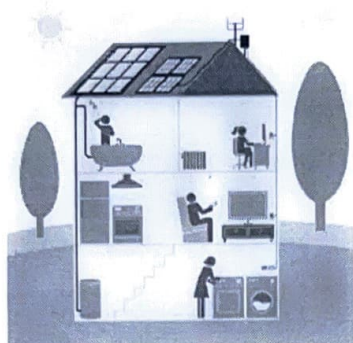




VERKSAMHETSBERÄTTELSE BRF ÅLLEBERGSHÖJDEN 9 2024

Org. nr. 769601-1621

Verksamhetsåret 2024-01-01 t.o.m. 2024-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Ållebergshöjden 9, med säte i Bromma, avger härmed följande berättelse för verksamhetsåret 2024

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Ållebergshöjden 9, som inrymmer 12 bostadsrätter och ett garage som även ägs som en bostadsrätt.

Adresser är Mössebergsvägen 18 resp. 20, 167 43 Bromma

Lägenhetsöverlåtelse

Nya medlemmar i Brf Ållebergshöjden 9 under 2024 är:

Johan Carlini	garage	Mössebergsvägen 33, 167 43 Bromma, ½ del
Anders Olsson	garage	Restadsvägen 15, 167 33 Bromma, ¼ del
Karin Johansson	garage	Restadsvägen 15, 167 33 Bromma. ¼ del
Julia Nilsson	lägenhet 1201,	Mössebergsvägen 20, 1/2 del
Matti Molin	lägenhet 1201,	Mössebergsvägen 20, 1/2 del
Stina Lindberg	lägenhet 1101	Mössebergsvägen 20, 1/1 del
Victoria Holmlund	Lägenhet 1101	Mössebergsvägen 18, 1/1 del

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 5 juni 2024 bestått av följande personer:

- Ordförande: Marthine Elfvin
- Kassör: Tommy Modén
- Sekreterare: Viktor Wiklund
- Ledamot: Roxana Danielsson
- Ledamot: Teddy Alexander
- Suppleant: Rasmus Thuritz

Möten

Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen haft tre protokollförda styrelsemöten samt årsstämma.

Försäljning av garaget

I fastigheten finns ett garage med plats för två bilar. När Brf Ållebergshöjden 9 bildades med syftet att köpa fastigheten (Ålleberg 9) anlätades en firma, BJ Värdering AB, för att upprätta en Ekonomisk Plan för fastigheten. En av familjerna, familjen Stig Obäck, ville köpa garaget som en bostadsrätt. Affären gjordes upp mellan säljaren, Carl Erik Nummelins dödsbo representerade av Sven Johan Nummelin, brorson till Carl Erik Nummelin, familjen Stig Obäck samt styrelsen i den nybildade Brf Ållebergshöjden 9. Köpet av garaget som bostadsrätt genomfördes samtidigt som Brf Ållebergshöjden 9 köpte fastigheten Ålleberg 9.

Ägare till garaget blev Stefan Obäck, son till Stig Obäck. Hösten 2024 sålde Stefan Obäck bostadsrätten som garaget utgjorde, som beskrivits under lägenhetsöverlåtelser här ovan.

När den affären skulle genomföras upptäckte nuvarande styrelsen i Brf Ällebergshöjden 9 att det saknades andelstal för bostadsrätten "garaget" i den Ekonomiska planen från 1995/1996.

Eftersom man inte kan likställa ytan av ett garage (44 m²), som varit fallet med ytan för de två lägenhets - typerna (2 st 1 rok/44 m² resp. 10 st 2 rok/55,7 m²) använde vi i stället månadsavgifterna vid beräkning av nya andelstal för alla tre objekten (2 lägenhetstyper och ett garage).

Resultatet blev följande:

Nya andelstal för lägenheter resp. garage blir då:

$$\text{Garage: } \frac{641}{641+2 \cdot 3259+10 \cdot 4125} = 0,01324$$

$$\text{lgh 1 rok: } \frac{3259}{641+2 \cdot 3259+10 \cdot 4125} = 0,06732$$

$$\text{lgh 2 rok: } \frac{4125}{641+2 \cdot 3259+10 \cdot 4125} = 0,08521$$

Kontroll av att summan blir 1: $0,01324 + 2 \cdot 0,06732 + 10 \cdot 0,08521 = 0,99998 \approx 1$

Det här är alltså våra nya andelstal sedan styrelsemötet 2025-01-13 och som använts sedan 2024-07-01 då nya avgifter infördes.

Månadsavgifter före 2024-07-01 var: 513 kr/mån (garage), 2607 kr/mån (lgh 1 rok), 3300 kr/mån (lgh 2 rok).

Från 2024-07-01 höjdes månadsavgifterna med 25 % till följd av framför allt höga räntekostnader.

Avgifterna blev då: 641 kr/mån (garage), 3259 kr/mån (lgh 1 rok), 4125 kr/mån (lgh 2 rok).

Samtidigt höjdes avgiften för vardera av våra 7 p-platser från 200 kr/mån till 300 kr/mån.

Övriga händelser under verksamhetsåret

Reparationer och underhåll

Byten av entreprenörer

Inga reparationer och inget underhåll, som skulle krävt externa utförare, har behövt göras.

Tjänsten att göra insamling av tidningar (Utförare: Pre Zero Recycling): Avslutades i juli 2024

Vi har bytt entreprenör för trappstädning: Ny entreprenör från nov- 24 är Optimal Trappstädning.

Tomträtt

Vi skrev förra året om de förändringar av tomträttsavgälden som bli aktuella när det 10-åriga tomträttsavtalet löper ut 2026-03-31 nästa år. Det förtjänar att upprepas då kostnaden för nästa 10-årsperiod från 2026-04-01 kommer att bli mycket större och kommer att påverka vår ekonomi. Vi upprepar vad det nya avtalet, som kommer att gälla från 2026-04-01 – 2036-03-31 kommer att innebära för oss.

- Tomten till huset är upplåten med så kallad tomträtt av Exploateringskontoret, Stockholms stad. Den så kallade tomträttsavgälden som vi betalar är för närvarande 51 000 kr/år. Vårt kontrakt är på 10 år (vanlig period) och löper ut 2026-03-31. Vi har kontaktat Exploateringskontoret för att undersöka vad det skulle kosta att friköpa tomten. Beskedet vi fick var att det skulle kosta ca 6,6 miljoner kr (6 675 000 kr) att friköpa tomten. Redan under 2022 kontaktade vi vår bank, Handelsbanken Alviks Torg, som svarade nej på vår förfrågan om vi skulle kunna få låna detta belopp. Då återstår för oss att fortsätta som förut, d.v.s. betala tomträttsavgäld. Beskedet vi fått nu från Exploateringskontoret är att avgälden för perioden 2026-04-01 – 2036-03-31 blir 139 878 kr/år. (171 kr/m^2 , år $\cdot 818 \text{ m}^2 = 139\,878 \text{ kr/år}$ enligt Bilaga 4, som vi tagit del av). (En ökning med 174 % under perioden eller 10,6 % per år.)

Under de 4 första åren gäller en avtrappning enligt tabell:

40 % → 55 % → 70 % → 85 %

År 5 – 10 är avtrappningen slut, d. v. s. man betalar full avgäld 139 878 kr .

Tomträtt och arrende - Stockholms stad (boende.stockholm)

"40 procent av höjningen slår igenom år 1".

Enligt mig borde det betyda: 40 % av $(171 \cdot 818 - 51000) = 40 \% \text{ av } (139\,878 - 51\,000)$.

"55 % av höjningen slår igenom år 2" o.s.v.

Då skulle avgälden för resp. år under 10-årsperioden bli så här:

År 1: 40 % av höjningen = $0,4 \cdot (139878 - 51000) = 0,4 \cdot (139878 - 51000) = 35\,551 \text{ kr}$

Avgäld år 1, d.v.s. 2026-04-01 – 2027-03-31 blir då: 51 000 kr + 35 551 kr = **86 551 kr**

År 2: 55 % av $(139878 - 51000) = 0,55 \cdot (139878 - 51000) = 48\,883 \text{ kr}$

Avgäld år 2, d.v.s. 2027-04-01 – 2028-03-31 blir då: 51 000 kr + 48 883 kr = **99 883 kr**

År 3: 70 % av $(139878 - 51000) = 0,70 \cdot (139878 - 51000) = 62\,215 \text{ kr}$

Avgäld år 3, d.v.s. 2028-04-01 – 2029-03-31 blir då: 51 000 kr + 62 215 kr = **113 215 kr**

År 4: 85 % av $(139878 - 51000) = 0,85 \cdot (139878 - 51000) = 75\,546 \text{ kr}$

Avgäld år 4, d.v.s. 2029-04-01 – 2030-03-31 blir då: 51 000 kr + 75 546 kr = **126 546 kr**

År 5: 100 % av $(139878 - 51000) = 1,0 \cdot (139878 - 51000) = 88\,878 \text{ kr}$

Avgäld år 5, d.v.s. 2030-04-01 – 2031-03-31 blir då: 51 000 kr + 88 878 kr = **139 978 kr**

Avgäld år 6–10, d.v.s. 2031-04-01 – 2036-03-31: **139 878 kr/år**

Ekonomi, behandling av resultat

Något om vad som händer 2025/2026 givet rådande ränteläge och påverkar kommande budget

Föreningen har tre lån i Handelsbanken. Det största av dessa är på ca 1,84 miljoner kr, har en fast ränta på 3,41 % efter villkorsändring 2025-03-30 som gäller till 2026-03-30. Räntan under tiden 2024-03-30 till 2025-03-30 var 5,02 % och före 2024-03-30 var den 4,52% så:

Räntekostnaden 2024 var: $1\,840\,000 \cdot 4,52/100 \cdot 0,25 + 1\,840\,000 \cdot 5,02/100 \cdot 0,75 = \text{ca } 90\,000 \text{ kr}$

Räntekostnaden 2025: $1\,840\,000 \cdot 5,02/100 \cdot 0,25 + 1\,840\,000 \cdot 3,41/100 \cdot 0,75 = \text{ca } 70\,000 \text{ kr}$

Det ger en ungefärlig räntekostnad under 2025 på ca 70 000 kre

(Räntekostnaden under 2025 minskar med ca 20 000 kr för detta lån.)

Det mellanstora lånet är på ca 1,36 miljoner kr, fast ränta 3,29 % 2 år, och skall villkorsändras 2027-03-30. Före omskrivning 2025-03-30 var räntan på detta lån 4,52 %.

Räntekostnaden 2024: $1\,360\,000 \cdot 4,52/100 \cdot 1 = \text{ca } 61\,000 \text{ kr}$

Räntekostnad 2025: $1\,360\,000 \cdot 4,52/100 \cdot 0,25 + 1\,360\,000 \cdot 3,29/100 \cdot 0,75 = \text{ca } 49\,000 \text{ kr}$

Räntekostnaden för detta lån under år 2025 blir ca 49 000 kr

(Räntekostnaden under 2025 minskar med ca 12 000 kr för detta lån.)

Det minsta lånet är på ca 930 000 kr och löpande (=3 mån ränta). Räntan vid nästa betalning är för de senaste 90 dagarna 4,02 % (1:a kvartalet 2025). Det sista kvartalet 2024 var räntan 4,97 %. Antag att räntan under återstående 3 kvartal av 2025 sjunker något ytterligare (om vi inte låser så kanske vi har en snittränta under 2025 på 3,80 %. Det skulle innebära att räntekostnaden för det lånet blir ca 35 000 kr för 2025.

Då skulle vår totala räntekostnad för alla tre lånen bli ca 70 000 kr + 49 000 kr + 35 000 kr = 154 000 kr för 2025.

Kostnaden för samma tre lån under 2024 blev ca 177 000 kr.

Våra lånekostnader skulle alltså minska med ca 23 000 kr under år 2025 jämfört med år 2024.

Givet att vårt resultat för 2024 blev ca - 28 000 kr skulle då detta peka mot ett resultat för 2025 där vi går nästan jämnt mellan intäkter och kostnader.

Då skall vi också komma ihåg att intäkterna för 2025 kommer att öka med de årsavgifter vi har idag som då kommer att gälla i 12 månader i stället för 6 månader som var fallet 2024.

Sedan får vi förstås inte glömma att övriga kostnader har ökat under 2025 och troligen ökar mer p.g.a. inflationen.

Men det är ändå så att de ökade räntekostnaderna under 2024 är den största orsaken till vårt minusresultat för 2024 på 28 222 kr. Räntekostnaderna för 2024 var ca 74 000 kr högre än för 2023 och räntekostnaderna för 2025 har jag här ovan uppskattat till ca 154 000 kr..

Men räntekostnaderna är fortfarande en mycket stor utgiftspost.

(År 2023 var den 103 000 kr; År 2024 var den 177 000 kr och prognos för 2025 är ca 154 000 kr)

Sedan måste vi förstås ta hänsyn till övriga kostnader för 2025 som fortfarande drivs på av inflationen.

Övriga kostnader för 2025

- Beträffande övriga kostnader som redovisas i årsredovisningen är det svårt att spekulera i hur utvecklingen blir. Vi vet att inflationen fortfarande är hög, men den kommer troligen att falla. Om man jämför några "tunga" poster ser man följande:
Fjärrvärme: ökar från 166 000 kr till 183 000 kr under 2024, dvs = ca + 10 %
Första 4 mån 2024 var kostnaden 102 084 kr, motsvarande period 2025 var den 103 441 kr, en ökning med 1,3 %. Att jämföra bara en liten del (1/3) av två år med varandra är vanskligt då klimatet (vädret) kan bli helt annorlunda hösten 2025. Jag föredrar att jämföra hela år med varandra: 2022 (151 714 kr), 2023 (166 269 kr), 2024 (182 996 kr). Ökning + 9,5% resp. 10,1 %. Om vi lägger på ca 10 % för 2025 blir kostnaden ca 201 000 kr dvs en ökning med ca 18 300 Kr för fjärrvärmen. .

- Vatten och avlopp:**

3 första fakturor 2024	18 885 kr
3 första fakturor 2025	17 448 kr 2024 (25%)
2025 jämförelse 2024:	Minskar med 8 %, men Prognos från Sthlm Vatten: + 11 %

Ellevio (elnät): aviserar i media +11 % 2025 (i medeltal) (2024: Ellevio 12 562 kr)

Trappstädning: 2024: 20 496 kr 2025: 15 600 kr vid oförändrat pris

Insamling av tidningar: 2024 – 2675 kr/7 mån 2025 – 0 kr

År 2024 var ett mycket tufft år för föreningen. Den största anledningen till det är de mycket höga bankräntorna. Som jag påpekat tidigare blev bankräntorna ca 74 000 kr högre 2024 än 2023. Vi fick ett negativt resultat (- 28 222 kr) trots att vi höjde årsavgifterna med 25 % för juli-dec 2024.

År 2025 ser ut att bli något bättre. Höjningen av årsavgifterna med 25 % ligger kvar och påverkar nu hela året mot endast juli – dec för 2024. Sedan har vi skrivit om två av de största lånen till avsevärt lägre räntor som kommer att gälla 1 år resp. 2 år räknat från 2025-03-30. Prognos för årlig räntekostnad 2025 är 154 000 kr d.v.s. ca 23 000 kr lägre än 2024.

Det är nästan hela vårt minusresultat – 28 222 kr från 2024.

Största anledningen till det är de höga räntekostnaderna som gällde 2024. – (även om min prognos visar på ca 23 000 kr mindre än 2024). Men intäkterna från årsavgifterna bör bli + 61 000 kr.

Fjärrvärmen kan bli + ca 10 % dyrare om det utvecklar sig som de senaste månaderna visar.

Vatten och avlopp blir + 11 % enligt prognos från Stockholm Vatten AB (3 9112 kr för 2025).

Sedan kommer säkert andra kostnader att öka också, men de är lägre i absoluta tal så jag slutar spekulera i hur det blir med det.

Årets resultat

- Resultatet för år 2024 blev – 28 222 kr.
Räknar man sedan in de högre årsavgifterna (hela 2025) kommer intäkterna att öka med ca 65 000 kr.

Det här är verksamhetsberättelsen för 2024, men jag har valt att kommentera vad som händer med tomträttsavgälden 2026 samt de nya och större räntekostnader som uppstår för 2024 genom att inflationen

under 2024 ökade våra räntekostnader extremt mycket.

Sedan ser vi också att räntekostnaderna för 2025 minskar med ca 23 000 kr

Det kan vara klokt att inte planera för (ej helt nödvändiga) stora utgifter under 2025.

Resultat- och balansräkning har delats ut till alla medlemmar och kommer att behandlas på stämman.

Marthine Elfvin /ordförande



Roxana Danielsson /ledamot

Teddy Alexander



Tommy Modén

Viktor Wiklund



Rasmus Thuritz