

VERKSAMHETSBERÄTTELSE BRF ÅLLEBERGSHÖJDEN 9 2023

Org. nr. 769601-1621

Verksamhetsåret 2023-01-01 t.o.m. 2023-12-31

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brf Ållebergshöjden 9, med säte i
Bromma, avger härmed följande berättelse för verksamhetsåret 2023

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltning av Ällebergshöjden 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 Ällebergshöjden 9 under 2023 är:

Mathilda Axling lägenhet 1202, Mössebergsvägen 20, 1/2 del
Jesper Svedberg lägenhet 1202, Mössebergsvägen 20, 1/2 del

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma den 22 maj 2022 bestått av följande personer:

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

Möten

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen haft fyra protokollförda styrelsemöten.

Händelser under verksamhetsåret

Reparationer och underhåll

- **Energideklaration**
I februari gjordes en energideklaration av fastigheten. Den utfördes av Svensk Energideklaration, Ewald Lick, och är inrapporterad.
För mer information:
www.boverket.se

1354618-sammanfattningar.zip
Energideklarationen är giltig till 2033-02-15
Kostnad: 3790 kr
- **Ny belysning för portnummer**
I mars 2023 monterades ny belysning med portnummer på framsidan mot gatan. Den nya belysningen har digital teknik. Den gamla hade lysrör.
Arbetet utfördes av Pelle Riechen El AB. (Kostnad: 8136 kr).

Bord med sittbänkar och presenning till uteplatsen

- I maj inköptes ett bord med sittbänkar till vår uteplats.
(Den gamla "trädgårdsmöbeln" ägdes av en av de boende som tog med den vid avflyttning).
Det nya bordet är mycket tungt och stort så det var inte möjligt att ställa in det i
"pannrummet" som vi gjorde tidigare. Därför beslöt vi att köpa en presenning för att täcka
över och skydda bordet under vintern:
Inköp av bord: bygghemma.se (5597 kr)
Inköp av presenning Clas Ohlson (499 kr)

Tomträtt

- 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). (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 $(171 \cdot 818 - 51\,000) = 40 \% \text{ av } (139\,878 - 51\,000)$.

"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 = $0,4 \cdot (139\,878 - 51\,000) = 0,4 \cdot (139\,878 - 51\,000) = 35\,551 \text{ kr}$

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 $(139\,878 - 51\,000) = 0,55 \cdot (139\,878 - 51\,000) = 48\,883 \text{ kr}$

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 $(139\,878 - 51\,000) = 0,70 \cdot (139\,878 - 51\,000) = 62\,215 \text{ kr}$

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 $(139\,878 - 51\,000) = 0,85 \cdot (139\,878 - 51\,000) = 75\,546 \text{ kr}$

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

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

Avgäld år 6-10, d.v.s. 2031-04-01 – 2036-03-31: $139\,878 \text{ kr/år}$

Ekonomi, behandling av resultat

Något om vad som händer 2024 givet rådande ränteläge och påverkar kommande budget

- Föreningen har tre lån i Handelsbanken. Det största av dessa är på ca 1,86 miljoner kr, har en fast ränta på 1,07 %, och villkorsändrades 2024-03-30. Den nya räntan blev 5,02 % och lånet tecknades på 1 år, d.v.s. skall skrivas om 2025-03-30. Räntekostnad under innevarande tid av 2024 blir ca $5\,000 \text{ kr} + 70\,000 \text{ kr} = 75\,000 \text{ kr}$ för 2024 – en ökning med ca $55\,000 \text{ kr/år}$

Det mellanstora lånet är på ca 1,39 miljoner kr, fast ränta 4,52 % i 2 år, och skall villkorsändras 2025-03-30. Det betyder att räntekostnaden för detta lån under 2024 blir ca $63\,000 \text{ kr}$.

Det minsta lånet är på ca $940\,000 \text{ kr}$ och bundet i 2 år till 3,16 %. Villkorsändring 2024-06-01. Med tanke på att Riksbanken sänkt styrräntan till 3,75 % och många ekonomer tror på två räntesänkningar till under 2024 har vi valt att teckna detta lån med löpande ränta, d.v.s. 90 dagar från 2024-06-01. Den indikativa räntan vid anmälan var 5,22 %.

Vi har betalat en ränta för det under 5 månader fram till 2024-06-01 med ca $12\,400 \text{ kr}$.

Räntekostnaden för det minsta lånet under 2024 blir då $12\,400 \text{ kr} + X$

där X är de löpande räntekostnaderna under resten av 2024 eller kostnaden för den tid vi låter det vara rörligt och ett tillägg för den tid som är kvar av 2024 om vi väljer att binda lånet.

Totala räntekostnaden för dessa tre lån under 2024 blir då:

$75\,000 \text{ kr} + 63\,000 \text{ kr} + 12\,400 \text{ kr} + X = 150\,400 \text{ kr} + X$.

Det innebär ökade räntekostnader med ca $150\,400 \text{ kr} + X - 103\,000 \text{ kr} = 47\,400 \text{ kr} + X$ för 2024.

Maximalt blir X ca $940\,000 \cdot 5,22/100 \cdot 7/12 = 28\,000 \text{ kr}$. Den maximala ränteökningen för 2024 blir då $47\,400 + 28\,000 = \text{ca } 75\,000 \text{ kr}$ om vi inte skulle binda.

Förmodligen lägre eftersom den rörliga räntan också borde sjunka om styrräntan sänks.

Vi kommer naturligtvis att bevaka detta rörliga lån och gå in och binda det när vi märker att den fasta räntan som vi då kan få gör att totala kostnaden blir lägre under samma tidperiod som offerten som vi fick gällde och som vi inte tog, d.v.s. 2 år till 4,58 % från 2024-06-01.

Övriga kostnader för 2023

- 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 att falla. Om man jämför några "tunga" poster ser man följande:

Fjärrvärme: Första 4 mån 2024 ökat med 15,8 % som på helår ger ca $166\,268 \cdot 1,158 = 192\,000 \text{ kr}$ (d.v.s. en ökad kostnad med ca $25\,000 \text{ kr}$ för hela året om det blir så.

Vatten och avlopp:	2022 (+ 25%)	2023 (+ 25%)	2024 (25%)
	22585 kr	28297 kr	35350 kr

Här är ökningen 25 % från 2022 till 2023 och om trenden håller i sig från första 4 månaderna blir det + 25 % även för 2024 ($35350/28297 = 1,25$, en ökning med 25 %.

- År 2024 kommer att bli ett tufft år för föreningen.
Största anledningen till det är de höga räntekostnaderna - + 75 500 kr i värsta fall
Fjärrvärmen kan bli + ca 15 % dyrare om det utvecklar sig som de senaste månaderna visar.
Vatten och avlopp blir + 25 % enligt prognos från Stockholm Vatten AB.

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.

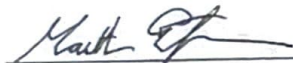
Årets resultat

- Resultatet för år 2023 blev - 13 642,60 kr.
Med tanke på vad jag sagt tidigare kommer det att bli nödvändigt med en höjning av årsavgifterna.

Det här är verksamhetsberättelsen för 2023, men jag har valt att kommentera vad som händer med tomträttsavgälden samt de nya och större räntekostnader som uppstår för 2024 genom att inflationen under 2023 ökade våra räntekostnader.

Det kan vara klokt att inte planera för (ej helt nödvändiga) stora utgifter under 2024.

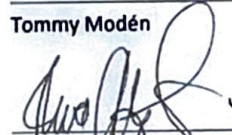
Resultat- och balansräkning har delats ut till alla medlemmar och kommer att behandlas på stämman.


Marthine Elfvin


Roxana Danielsson


Viktor Wiklund


Tommy Modén


Thérèse Magnusson


Teddy Alexander

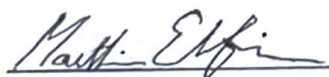
TM

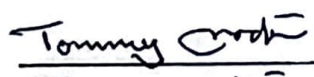
Resultaträkning

Uppställning enligt BFL
Datum: 230101-231231

Senaste version: 276

	Tot för år	Perioden	Åck
Intäkter			
Klass 30			
3010 Årsavgifter	434 722,00	434 722,00	434 722,00
Så Klass 30	434 722,00	434 722,00	434 722,00
Klass 31			
3113 Parkering	12 250,00	12 900,00	12 900,00
Så Klass 31	12 250,00	12 900,00	12 900,00
Så Intäkter	446 972,00	447 622,00	447 622,00
Bruttovinst	446 972,00	447 622,00	447 622,00
Övriga kostnader			
7710 Vatten och avlopp	-22 345,00	-29 006,00	-29 006,00
7720 Uppvärmning	-151 714,00	-166 269,00	-166 269,00
7730 El	-22 248,00	-20 074,00	-20 074,00
7740 Sophämtning	-13 409,00	-16 878,00	-16 878,00
7750 Fastighetskötsel	-19 278,75	-9 584,50	-9 584,50
7755 Trappstädning	-17 816,00	-20 496,00	-20 496,00
7765 Planerat underhåll	-36 871,00	-9 387,00	-9 387,00
7770 Försäkringspremier	-15 026,00	-16 300,00	-16 300,00
7791 Förvaltningsarvode	-990,00	-990,00	-990,00
7792 Lagfart, Pantbrev, Bankavg	-3 135,00	-3 286,00	-3 286,00
7793 Tomträttsavgäld	-51 000,00	-51 000,00	-51 000,00
7794 Tele2 - serviceavgift	-2 384,00	-2 640,00	-2 640,00
7795 Fastighetsägarna-medlemsavg./serviceavta	-7 528,00	-8 231,00	-8 231,00
7796 VISMA serviceavtal f bokf prog.	-2 186,00	-2 499,00	-2 499,00
7798 Övriga kostnader	-794,00	-1 549,00	-1 549,00
Så Övriga kostnader	-366 724,75	-358 189,50	-358 189,50
Resultat före avskrivningar	80 247,25	89 432,50	89 432,50
Resultat efter avskrivningar	80 247,25	89 432,50	89 432,50
Finansiella kostnader			
8120 Räntekostnader	-67 922,00	-103 075,00	-103 075,00
Så Finansiella kostnader	-67 922,00	-103 075,00	-103 075,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	12 325,25	-13 642,50	-13 642,50
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	12 325,25	-13 642,50	-13 642,50
Resultat före skatt	12 325,25	-13 642,50	-13 642,50
Skatt			
8989 Redovisat resultat	-12 325,25	13 642,50	13 642,50
Så Skatt	-12 325,25	13 642,50	13 642,50
Nettoreultat	0,00	0,00	0,00


Marthine Elfvin


Tommy Modén


Roxana Danielsson

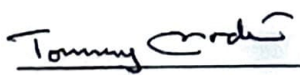
TM

Balansräkning

Uppställning enligt ARL
Datum: 230101-231231

	Ing. balans	Perioden	Utg. balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materialia anläggningstillgångar			
1910 Byggnader	2 300 000,00	0,00	2 300 000,00
1919 Ack avskrivn byggnader	-69 000,00	0,00	-69 000,00
S.a Materialia anläggningstillgångar	2 231 000,00	0,00	2 231 000,00
S.a Anläggningstillgångar	2 231 000,00	0,00	2 231 000,00
Omställningstillgångar			
Fordringar			
1370 Förutbetalda kostnader	29 050,00	1 380,00	30 430,00
S.a Fordringar	29 050,00	1 380,00	30 430,00
Kassa och bank			
1050 Bankkonto 573 112 142	502 111,94	-47 068,50	455 043,44
S.a Kassa och bank	502 111,94	-47 068,50	455 043,44
S.a Omställningstillgångar	531 161,94	-45 688,50	485 473,44
S.a TILLGÅNGAR	2 762 161,94	-45 688,50	2 716 473,44
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2980 Summa insats	-2 206 000,00	0,00	-2 206 000,00
2981 Balanserade över-/underskott	3 812 403,16	0,00	3 812 403,16
2989 Redovisat resultat	206 883,90	13 642,50	220 526,40
S.a Eget kapital	1 813 287,06	13 642,50	1 826 929,56
Obeskattade reserver			
2820 Fond f. yttre underhåll	-300 000,00	-30 000,00	-330 000,00
S.a Obeskattade reserver	-300 000,00	-30 000,00	-330 000,00
Långfristiga skulder			
2730 Lån från Bank	-4 236 417,00	45 988,00	-4 190 429,00
S.a Långfristiga skulder	-4 236 417,00	45 988,00	-4 190 429,00
Kortfristiga skulder			
2610 Förskott på avg o hyror	-38 468,00	-3 400,00	-41 868,00
2210 Upplupen skatt (Skuld)	-564,00	19 458,00	18 894,00
S.a Kortfristiga skulder	-39 032,00	16 058,00	-22 974,00
S.a Eget kapital, avsättningar och skulder	-2 762 161,94	45 688,50	-2 716 473,44
Beräknat resultat	0,00	0,00	0,00


Marthine Elfvin


Tommy Modén


Roxana Danielsson

TM