

ÅRSREDOVISNING

för

Brf RAW Vallastaden

Org.nr. 769628-4145

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-07-22.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Linköping Identiteten 8. Fastigheten har andelar i gemensamhetsanläggningarna Linköping Identiteten GA:1, som förvaltar Felleshus med omslutande växthus och tillhörande gård, och GA:2, som förvaltar vägar, grönytor och dagvattensystem, samt samfälligheten Linköping Identiteten S:1, som förvaltar Fellseshus på gemensam innergård.

Inflyttning har skett under hela 2023.

Fastigheten består av 25 lägenheter, total BOA c:a 1 308 m² varav 1 gårdshus med 3 lägenheter.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Trygg-Hansa.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2025.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med RAW Property AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 63 400 000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar landar på 661 Tkr, vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

De avgiftshöjningar som kommer att genomföras är för att framöver klara de ökade kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2024-05-30:

Yousef Matti, ledamot, ordförande

Daniel Andreassen, ledamot

Tim Wiik, ledamot

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-30:

Daniel Andreassen, ledamot, ordförande

Elias Ayoub, ledamot

Peter Gustafsson, ledamot

Yousef Matti, ledamot

Tim Wiik, ledamot

Suppleant har varit Tuija Helinä Salin Nordström

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30:

Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Brf RAW Vallastaden

Org.nr. 769628-4145

Årsavgifter

Årsavgiften kommer att höjas med 6% från 2025-01-01.

Föreningens säte är Linköping

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 314 188	193 569	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-926 445	-72 160	0	0	0
Soliditet (%)	78,11	58,89	4,86	0	0
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	940	147	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,4	100	0	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	10 196	10 268	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 235	10 307	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	33	7	0	0	0
Räntekänslighet (%)	12	70	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	170	0	0	0	0

Definitioner av nyckeltal

Bostadsrättsyta uppgår till 1 308 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 313 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m2: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%): Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m2 - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m2 - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m2: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m2: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	45 275 000	0	0	0	-62 908
Ökning av insatskapital	4 620 000	0			
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Förändring av fond för yttre underhåll			9 252		-9 252
Årets förlust					-926 445
Belopp vid årets utgång	49 895 000	0	9 252	0	-998 605

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust

årets förlust

-62 908

-926 445

-989 353

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

i ny räkning överföres

74 298

-1 063 651

-989 353

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 314 188</u> 1 314 188	<u>193 569</u> 193 569
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-569 924	-39 730
Övriga externa kostnader	3	-68 970	-10 855
Personalkostnader	4	-14 784	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		<u>-969 756</u> -1 623 434	<u>-80 813</u> -131 398
Rörelseresultat		-309 246	62 171
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-617 199</u> -617 199	<u>-134 331</u> -134 331
Resultat efter finansiella poster		-926 445	-72 160
Årets resultat		<u>-926 445</u>	<u>-72 160</u>

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>62 249 431</u>	<u>63 219 187</u>
		62 249 431	63 219 187
Summa anläggningstillgångar		62 249 431	63 219 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 657 690
Fordringar hos koncernföretag		0	5 893 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	91 715
Övriga fordringar	6	0	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>3 888</u>	<u>17 598</u>
		3 888	8 660 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>345 141</u>	<u>4 876 481</u>
Summa kassa och bank		345 141	4 876 481
Summa omsättningstillgångar		349 029	13 536 515
SUMMA TILLGÅNGAR		62 598 460	76 755 702

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 895 000	45 275 000
Fond för yttre underhåll		65 046	-9 252
		49 960 046	45 265 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-137 206	9 252
Årets resultat		-926 445	-72 160
		-1 063 651	-62 908
Summa eget kapital		48 896 395	45 202 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 003 333	13 481 359
Summa långfristiga skulder		9 003 333	13 481 359
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 383 462	0
Leverantörsskulder		37 574	17 827
Skulder till koncernföretag		0	5 545 832
Aktuell skatteskuld		24 800	68 000
Övriga skulder	9	0	12 330 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	252 896	109 844
Summa kortfristiga skulder		4 698 732	18 071 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 598 460	76 755 702

KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	-309 246	62 171
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		969 756	80 813
Erlagd ränta		-617 199	-134 331
Betald fastighetsskatt		-43 200	68 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		111	76 653
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		2 657 690	-2 657 690
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		5 998 456	27 039
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		19 747	17 827
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-17 732 780	12 439 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-9 056 776	9 903 673
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-23 897 168
Försäljning av andelar i koncernföretag		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-23 847 168
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		4 620 000	42 978 500
Amortering långfristiga lån		-94 564	-25 918 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 525 436	17 059 859
Förändring av likvida medel		-4 531 340	3 116 364
Likvida medel vid årets början		4 876 481	1 760 117
Likvida medel vid årets slut		345 141	4 876 481

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Maskiner och andra tekniska anläggningar	
Värme och Sanitet (VS), El,	
Ventilation, Hiss etc, Styr och övervakning	20-60
Restpost	50

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 161 507	193 568
	El- & vv-förbrukning	72 655	0
	Övriga inäkter	80 025	0
		<u>1 314 187</u>	<u>193 568</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	39 625	6 333
	Förvaltningsarvode	25 000	4 166
	Bankkostnader	4 024	356
	Kontorsmateriel	321	0
		<u>68 970</u>	<u>10 855</u>
Not 4	Personal	2024	2023
	Löner och ersättningar	11 250	0
	Sociala kostnader	3 534	0
		<u>14 784</u>	<u>0</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	63 219 187	0
	Inköp	0	23 897 168
	Omklassificeringar	0	39 402 832
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 300 000	63 300 000
	Ingående avskrivningar	-80 813	0
	Årets avskrivningar	-969 756	-80 813
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 050 569	-80 813
	Utgående redovisat värde	62 249 431	63 219 187
	Redovisat värde byggnader	58 749 431	59 719 187
	Redovisat värde mark	3 500 000	3 500 000
		<u>62 249 431</u>	<u>63 219 187</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	6 200 000	6 200 000
Not 6	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Besqab Bostadsmark LII AB	0	5 893 000
	Entreprenör	0	91 715
	Besqab Förvaltning	0	31
		<u>0</u>	<u>5 984 746</u>
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsförsäkring	3 888	0
	Månadsavgifter	0	17 598
		<u>3 888</u>	<u>17 598</u>

NOTER

Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>9 003 333</u>	<u>13 481 359</u>
		9 003 333	13 481 359

SBAB 32848451 4 501 667 4,56% 2026-09-15

SBAB 32848486 4 501 666 4,41% 2027-09-15

Not 9	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	RAW Bostadsmark I AB	0	5 545 832
	RAW Property AB	0	12 330 000
	Fastighetslån	<u>4 383 462</u>	<u>0</u>
		4 383 462	17 875 832

SBAB 32848478 4 383 462 4,80% 2025-09-15

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Månadsavgifter	213 271	58 441
	Revisionsarvode	39 625	38 000
	Fastighetsskötsel	<u>0</u>	<u>13 403</u>
		252 896	109 844

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 505 000	13 505 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Nabo från 2025-01-01.

Linköping, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Daniel Andreassen
Styrelseledamot
Ordförande

Elias Ayoub
Styrelseledamot

Tim Wiik
Styrelseledamot

Yousef Matti
Styrelseledamot

Peter Gustafsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
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.