

Årsredovisning

BRF Sjösavägen 11-19

769624-9445

Styrelsen för BRF Sjösavägen 11-19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I maj 2013 förvärvade föreningen fastigheten Nockteget 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med tomträtt. Av föreningens 46 lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen består av 66 medlemmar. Under räkenskapsåret har 3 överlåtelser skett.

Avgifter

Höjning från årsskiftet 23/24 var 15%, preliminär höjning årsskiftet 24/25 med 5%.

Genomförda större renoveringar av fastigheten sedan 2004

- 2004 Utbyte av samtliga balkonger från byggnadsåret samt målning av alla trapphus.
- 2006 VA-stambyte i hela fastigheten ner till källarplan. Samtliga badrum och toaletter totalrenoverades samtidigt.
- 2010 Markarbete runt husgrund på framsida och gavel. 12 parkeringsplatser med motorvärmarrutttag iordningställs på gavelsidan.
- 2013 Nytt tak och renovering samt ommålning av hela fasaden.
- 2015 Alla fönster och balkongdörrar byttes till nya med 3 glasisolering. Alla portar fick fina entrédörrar i massiv ek. Tilläggsisolering av vindsutrymmen.
- 2016 VA-stammar i källarplan utbytta.
- 2017 Indragning fibernät i hela fastigheten.
- 2018 Utbyte av elstammar i hela fastigheten. Utbyte av elledningar från byggnadsåret i samtliga berörda lägenheter. Indragning av trefas el till kök i samtliga lägenheter som hade gasledning.
- 2019 Permanent avstängning av gasledningar i hela fastigheten.
- 2020 Tvättstugan totalrenoverades och samtliga maskiner/inventarier byttes ut.
- 2022 Förbättring av utemiljö på fastighetens framsida samt renovering av portar.
- 2023 Installation av nya elcentral samt laddstolpar på föreningens 12 p-platser.
- 2024 Gymlokal renoveras och utrustning installeras. Utbyte gamla elledningar och armaturer i källarplan.

Planerade renoveringar

Inför år 2024/2025 planeras inga större rep/underhållsarbeten.

Förvaltning

Under året gjorde utbyte av gamla elledningar och armaturer i källarplan samt garage. Upphandling av utrustning och renovering av gymlokal har beslutats, preliminärt invigs gymlokalen för boende i början av år 2025. I maj hade vi en städdag. Styrelsen och några andra boende i föreningen har tagit väl hand om vår nya fina utemiljö.

Föreningen har från 2021 avtalat med entreprenör Alova för fastighetservice, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning. Hefab redovisning AB administrerar föreningens ekonomi sedan 2017.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Anton Högelin	ledamot, ordförande
Erik Cavenius	ledamot
Elin Stridbeck	ledamot
Peter Delbom	ledamot
Jonathan Segerberg	ledamot
Annika Sunvisson	suppleant
Martin Lundberg	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roy Eide.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2307-2406	2207-2306	2107-2206	2007-2106
Nettoomsättning	2 186	1 952	1 898	1 910
Resultat efter finansiella poster	-625	-1 027	-415	-424
Soliditet %	80	80	81	77
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	777	708		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 985	4 027		
Sparande (kr) per kvadratmeter	33	-132		
Räntekänslighet %	5,24	5,82		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	234	198		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 073	4 116		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90	92		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt = Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 566 710	8 246 549	405 000	-4 876 666	-1 026 575
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 026 575	1 026 575
Förändring av yttre fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					-625 315
Belopp vid årets utgång	41 566 710	8 246 549	495 000	-5 993 241	-625 315

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 993 241
Årets resultat	-625 315
<i>Summa</i>	<i>-6 618 556</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	90 000
Balanseras i ny räkning	-6 708 556
<i>Summa</i>	<i>-6 618 556</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		1 975 502	1 798 126
Hysesintäkter och övrigt		210 627	153 389
Summa rörelseintäkter		2 186 129	1 951 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 672 343	-2 079 591
Styrelsearvoden	3	-67 140	-61 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-711 000	-685 000
Summa rörelsekostnader		-2 450 483	-2 826 359
Rörelseresultat		-264 354	-874 844
Finansiella poster			
Räntekostnader		-360 961	-151 731
Summa finansiella poster		-360 961	-151 731
Resultat efter finansiella poster		-625 315	-1 026 575
Resultat före skatt		-625 315	-1 026 575
Årets resultat		-625 315	-1 026 575

BALANSRÄKNING

1

		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 466 000	54 115 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	425 368	667 368
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>53 891 368</i>	<i>54 782 368</i>
Summa anläggningstillgångar		53 891 368	54 782 368
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		–	9 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 417	87 048
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>84 417</i>	<i>96 304</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		557 055	300 308
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>557 055</i>	<i>300 308</i>
Summa omsättningstillgångar		641 472	396 612
SUMMA TILLGÅNGAR		54 532 840	55 178 980

		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		41 566 710	41 566 710
Upplåtelseavgifter		8 246 549	8 246 549
Yttre fond		495 000	405 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 308 259</i>	<i>50 218 259</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 993 241	-4 876 666
Årets resultat		-625 315	-1 026 575
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 618 556</i>	<i>-5 903 241</i>
Summa eget kapital		43 689 703	44 315 018
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	–	1 220 000
Summa långfristiga skulder		–	1 220 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut inom ett år	7, 8	10 350 583	9 240 355
Förskott på avgifter och hyror		171 374	147 474
Leverantörsskulder		116 680	68 282
Aktuella skatteskulder		139 833	130 637
Övriga skulder		1	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 666	57 214
Summa kortfristiga skulder		10 843 137	9 643 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 532 840	55 178 980

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-07-01
2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-264 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	711 000
Räntenetto	-360 961
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>85 685</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 888
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	88 945

Kassaflöde från den löpande verksamheten 186 518

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	180 000
---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 180 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-109 772
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -109 772

Årets kassaflöde 256 746

Likvida medel på banken vid årets början 300 308

Likvida medel på banken vid årets slut 557 054

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning.

Not 2	Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
	Elkostnader	51 109	55 435
	Värmekostnader	451 974	372 435
	Vatten och avlopp	105 012	85 515
	Renhållning	36 065	28 946
	Städning av trappor	–	56 178
	Snöröjning	82 071	52 387
	Fastighetservice	178 248	129 996
	Reparationer och underhåll	253 101	926 554
	Fastighetsavgift/skatt	75 636	64 196
	Fastighetsförsäkring	54 988	36 327
	Tomträttsavgäld	154 550	134 300
	Kabel-TV/Bredband	67 196	14 173
	Övriga kostnader	16 683	8 975
	Revisionsarvode	34 688	33 125
	Redovisningstjänster	79 622	77 344
	Konsultarvoden	5 625	3 705
	Renovering och underhåll hyresrätter	25 775	–
		1 672 343	2 079 591

Not 3	Styrelsearvode	2023/2024	2022/2023
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	52 500	48 300
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	52 500	48 300
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	14 640	13 468
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	67 140	61 768

Not 4 Avskrivningar

Byggnad:		
Stomme	1,00 procent.	100 år.
Värmesanitet	2,00 procent,	50 år
Fasad, tak, el och vent	2,50 procent,	25 år
Förbättringsutgifter	3,33-4,00 procent.	30-40år.
Inventarier	5,00-10,0 procent.	10-20 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark	2023/2024	2022/2023
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 015 076	44 015 076
Utgående anskaffningsvärden	44 015 076	44 015 076
Ingående avskrivningar	-5 836 463	-5 190 463
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-649 000	-646 000
Utgående avskrivningar	-6 485 463	-5 836 463
Ingående anskaffningsvärde mark	15 936 387	15 936 387
Utgående anskaffningsvärde	15 936 387	15 936 387
Redovisat värde	53 466 000	54 115 000
Taxeringsvärden	48 400 000	48 400 000

Fastigheten består av 2 594kvm bostadsyta. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår är 1953.

Not 6 Inventarier	2023/2024	2022/2023
Ingående anskaffningsvärden	810 911	363 543
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp, laddstationer, erhållet bidrag	-180 000	447 368
Utgående anskaffningsvärden	630 911	810 911
Ingående avskrivningar	-143 543	-104 543
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-62 000	-39 000
Utgående avskrivningar	-205 543	-143 543
Redovisat värde	425 368	667 368

Not 7	Upptagna lån	2023/2024	2022/2023
	Handelsbanken, 0,95% ränta, bundet till 2025-06-01	-1 180 000	-1 220 000
	Handelsbanken, 4,25% ränta, bundet till 2024-09-02	-2 100 000	-2 100 000
	Handelsbanken, 4,40% ränta, bundet till 2024-09-03	-6 140 000	-6 200 000
	Handelsbanken, 4,70% ränta, bundet till 2024-09-03	-930 583	-940 355
		-10 350 583	-10 460 355

Av lånen amorteras 109 772 kr inom ett år.

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 8	Ställda säkerheter per skuldpost	2023/2024	2022/2023
	<i>Fastighetsinteckningar</i>		
	Handelsbanken	25 163 000	25 163 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Anton Högelin Ordförande

Peter Dehlbom

Erik Cavenius

Jonathan Segerberg

Elin Stridbeck

Min revisionsberättelse har lämnats i enlighet med digital signering

Roy Eide
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.