

Årsredovisning

BRF Sjösavägen 11-19

769624-9445

Styrelsen för BRF Sjösavägen 11-19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 Nockteglet 2 på tomträtt i Stockholms kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med tomträtt.

Tomträttsavtalet löper ut och ska omförhandlas senast 2027-03-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, därmed en äkta bostadsrättsförening.

Av föreningens 46 lägenheter är 45 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt. Föreningen består av 66 medlemmar. Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser skett.

Avgifter

Höjning med 5% gjordes vid årsskiftet 24/25.

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 motorvärmarruttag 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.

2025 har vi invigt vårt nya gym, som har visat sig vara mycket uppskattat. Vi har dessutom uppgraderat elservisen i huset och genomfört en gemensam städdag där vi förberedde för grovsoprum och däckhotell för våra parkörer. Under året har vi dessutom administrerat underhåll av VVS-systemet och bytt elstammar i källaren.

Planerade renoveringar

Inför år 2025/2026 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 fastighetsservice, städning, trädgårdsskötsel samt snöröjning. Hefab redovisning AB administrerar föreningens ekonomi sedan 2017.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Anton Högelin	ledamot, ordförande
Jonathan Segerberg	ledamot
Elin Stridbeck	ledamot
Sofi Röjlar	ledamot
Erik Cavenius	ledamot
Martin Lundberg	suppleant

Av föreningen vald revisor har varit Roy Eide.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	2 456	2 186	1 952	1 898
Resultat efter finansiella poster	-715	-625	-1 027	-415
Soliditet %	80	80	80	81
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	856	777	708	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 943	3 985	4 027	
Sparande (kr) per kvadratmeter	2	33	-132	
Räntekänslighet %	4,71	5,24	5,82	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	234	234	198	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	4 030	4 073	4 116	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	89	90	92	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Styrelsen arbetar med att åtgärda den negativa resultatutvecklingen. En fortsatt bevakning från styrelsens håll på räntor och driftskostnader för att i tid kunna avgöra om avgifterna behöver höjas.

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) 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 = 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 = 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 = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	41 566 710	8 246 549	495 000	-5 993 241	-625 315
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-625 315	625 315
Förändring av yttre fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					-715 200
Belopp vid årets utgång	41 566 710	8 246 549	585 000	-6 708 556	-715 200

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 708 556
Årets resultat	-715 200
<i>Summa</i>	<i>-7 423 756</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	153 000
Balanseras i ny räkning	-7 576 756
<i>Summa</i>	<i>-7 423 756</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter	2		
Årsavgifter		2 174 474	1 975 502
Hysesintäkter och övrigt		282 512	210 627
Summa rörelseintäkter		2 456 986	2 186 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 017 274	-1 672 343
Styrelsearvoden	4	-75 304	-67 140
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-721 000	-711 000
Summa rörelsekostnader		-2 813 578	-2 450 483
Rörelseresultat		-356 592	-264 354
Finansiella poster			
Räntekostnader		-358 608	-360 961
Summa finansiella poster		-358 608	-360 961
Resultat efter finansiella poster		-715 200	-625 315
Resultat före skatt		-715 200	-625 315
Årets resultat		-715 200	-625 315

BALANSRÄKNING

1

		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 817 000	53 466 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	522 118	425 368
Summa materiella anläggningstillgångar		53 339 118	53 891 368
Summa anläggningstillgångar		53 339 118	53 891 368
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 491	84 417
Summa kortfristiga fordringar		100 491	84 417
Kassa och bank			
Kassa och bank		189 077	557 055
Summa kassa och bank		189 077	557 055
Summa omsättningstillgångar		289 568	641 472
SUMMA TILLGÅNGAR		53 628 686	54 532 840

	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	41 566 710	41 566 710	
Upplåtelseavgifter	8 246 549	8 246 549	
Yttre fond	585 000	495 000	
Summa bundet eget kapital	50 398 259	50 308 259	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 708 556	-5 993 241	
Årets resultat	-715 200	-625 315	
Summa fritt eget kapital	-7 423 756	-6 618 556	
Summa eget kapital	42 974 503	43 689 703	
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 100 000	–	
Summa långfristiga skulder	1 100 000	–	
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut inom ett år	8, 9	9 140 811	10 350 583
Förskott på avgifter och hyror		166 638	171 374
Leverantörsskulder		45 848	116 680
Aktuella skatteskulder		143 440	139 833
Övriga skulder		25	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 421	64 666
Summa kortfristiga skulder		9 554 183	10 843 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	53 628 686	54 532 840	

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-07-01
2025-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-356 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	721 000
Räntenetto	-358 608
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>5 800</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-16 051
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-79 205

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89 456
---	----------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 750
---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168 750
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 772
--	-----------------

Årets kassaflöde	-367 978
-------------------------	-----------------

Likvida medel på banken vid årets början	557 055
Likvida medel på banken vid årets slut	189 077

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-06-30	2024-06-30
	Avgiftsintäkter	-2 174 474	-1 975 502
	Intäkter parkeringsplatser	-79 009	-68 368
	Hyror hyresrätter	-72 864	-69 396
	Hysesintäkter lokaler	-4 800	–
	Tv/Bredband	-113 712	-56 856
	Diverse intäkter (överlåtelseavgifter mm)	-9 535	-16 006
	Intäkter laddstolpar	-2 592	–
	Summa	-2 456 986	-2 186 128

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering, laddstolpar och bredband/tv samt i övrigt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-06-30	2024-06-30
	Elkostnader	55 745	51 109
	Värmekostnader	460 790	451 974
	Vatten och avlopp	91 344	105 012
	Renhållning	15 700	36 065
	Städning av trappor	15 239	–
	Snöröjning/Trädgårdsarbeten	57 301	82 071
	Fastighetservice	167 629	178 248
	Reparationer och underhåll	557 245	253 101
	Fastighetsavgift/skatt	73 525	75 636
	Fastighetsförsäkring	50 425	54 988
	Tomträttsavgäld	163 550	154 550
	Kabel-TV/Bredband	125 806	67 196
	Övriga kostnader	15 548	16 683
	Revisionsarvode	36 188	34 688
	Redovisningstjänster	85 843	79 622
	Konsultarvoden	–	5 625
	Renovering och underhåll hyresrätter	–	25 775
	Hyra av gymtrusning	45 396	–
		2 017 274	1 672 343

Not 4	Styrelsearvode	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse	57 300	52 500
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>57 300</i>	<i>52 500</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	18 004	14 640
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>75 304</i>	<i>67 140</i>

Not 5	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 6	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 015 076	44 015 076
	Utgående anskaffningsvärden	44 015 076	44 015 076
	Ingående avskrivningar	-6 485 463	-5 836 463
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-649 000	-649 000
	Utgående avskrivningar	-7 134 463	-6 485 463
	Ingående anskaffningsvärde mark	15 936 387	15 936 387
	Utgående anskaffningsvärde	15 936 387	15 936 387
	Redovisat värde	52 817 000	53 466 000
	Taxeringsvärden	51 000 000	48 400 000

Fastigheten består av 2 597 kvm bostadsyta. Inga lokaler för uthyrning finns. Byggår är 1953.

Not 7	Inventarier	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	630 911	810 911
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp, laddstationer, erhållet bidrag	168 750	-180 000
	Utgående anskaffningsvärden	799 661	630 911
	Ingående avskrivningar	-205 543	-143 543
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-72 000	-62 000
	Utgående avskrivningar	-277 543	-205 543
	Redovisat värde	522 118	425 368

Not 8	Upptagna lån	2025-06-30	2024-06-30
	Handelsbanken, 2,84% ränta, bundet till 2028-06-01	-1 140 000	-1 180 000
	Handelsbanken, 3,05% ränta, bundet till 2025-09-03	-2 100 000	-2 100 000
	Handelsbanken, 3,20% ränta, bundet till 2025-09-03	-6 080 000	-6 140 000
	Handelsbanken, 3,50% ränta, bundet till 2025-09-03	-920 811	-930 583
		-10 240 811	-10 350 583

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 9	Ställda säkerheter per skuldpost	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Fastighetsinteckningar</i>		
	Handelsbanken	25 163 000	25 163 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Anton Högelin

Sofi Röjlar

Erik Cavenius

Jonathan Segerberg

Elin Stridbeck

Min revisionsberättelse har lämnats

Roy Eide
Auktoriserad revisor