

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Kvarteret Södermanland, Lidingö

769603-6271

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Södermanland, Lidingö, 769603-6271, med säte i Stockholms län, Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Fastigheten/Föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Södermanland 30 med adress Solstigen 2-4. Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter och 2 lokaler. Bostadsrättsytan är 1 941 m² och lokalytan är 358 m², ink. förråd, tvättstuga, cykelrum, korridor, källargångar, pannrum och garage. Fastigheten är sous terrain. Föreningen disponerar 7 bilplatser och 6 moped/mc-platser i garaget med adress Solstigen 2 samt 14 parkeringsplatser utmed fastigheten Solstigen 2-4.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt, då fastigheten uppfördes som del av Foresta Hotell så ingår vatten och avlopp i samfällighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, tilläggförsäkring har tecknats för styrelsen.

Underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig till och med år 2045 och som har antagits av styrelsen. Flera större åtgärder är gjorda de senaste åren (bland annat fönsterrenovering, installation av bergvärme och relining av stammar).

Ekonomi

Under verksamhetsåret 2023 genomfördes ett omfattande arbete med renovering av fönster och karmar, detta arbete beslutades av föreningsstämman och genomfördes i syfte att säkerställa fönsterpartiernas funktion och energieffektivitet, av vilka flera var i dåligt skick. Inför detta arbete hade föreningen sparat ihop en kassa om mer än 2msek, till följd av flera år med positivt ekonomiskt resultat. Därmed belastar negativt resultat år 2023 föreningens kassa och medför en minskning av kassan om cirka 1msek enligt plan.

Ordinarie styrelseledamöter

Fram till 230529

Oskar Olsson, ordförande
Vibeke Tham, sekreterare
Sebastian Lennartsson, ledamot
Karin Widlund, ledamot
Fredrik Lundin, ledamot
Kajsa Franchell, suppleant
Pär Lindström, suppleant

From 230529

Vibeke Tham, ordförande
David Fouhy, ledamot
Sebastian Lennartsson, ledamot
Karin Widlund, ledamot
Fredrik Lundin, ledamot
Joakim Jernberg, suppleant
Pär Lindström, suppleant
Oskar Olsson, suppleant

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 st protokollförda sammanträden, och ett konstituerande möte. Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Revisorer

ABC revisionsbyrå, revisor Angelika Thor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj. En extra stämma, 23 maj, hölls gällande finansiering av fönsterrenovering.

Medlemsinformation

Under året har tre lägenheter överlåtits (111, 133, 147) och föreningen har fått tre nya medlemmar.

Hunddagis Emerita uppsagd 230228 pga detaljplanen för huset endast tillåter bostadsförråd i lokalen.

Medlemmarna har informerats om ny lag, 230101, som innefattar att felaktig renovering kan leda till uteslutning.

Vi har fått ny TV box + ny router + snabbare internet 250/250Mbit/s och 100 kr billigare/månad.

Städning och fastighetsskötsel

Städning: Allservice Fönsterputs och Städ AB , som byttes till EKO städ december 2023

Fastighetsskötsel, ink. snöskottning och gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice

Entrémattor och källargång mot garaget: Elis (fd Berendsen)

Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB

Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Indoor AB

Skadedjursbekämpning: Nomore

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Verksamhet under året

Utöver vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna samt sedvanligt löpande underhåll har följande reparationer och underhåll skett.

- Målning av staket mot Herserudsvägen
- Målning av stödmur invid entrén
- Målning av utemöbler på föreningens uteplats
- Polering av terrazzo i entrén och korridor
- Inköp av robotgräsklippare till föreningens trädgård
- Renovering av fastighetens fönsterkarmar och bågar
- Ny takfläkt i tvättstugans torkrum
- Genomgång av alla element, vissa element byttes och andra försågs med nya ventiler
- Isolering av vertikallrör i källaren

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettomsättning	1 800 148	1 873 473	1 869 619	1 872 397
Resultat efter finansiella poster	-1 629 151	142 434	91 666	88 534
Soliditet %	40	45	45	45
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	777	777	777	777
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	6 315	6 348	6 357	6 399
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	5 462			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	141			
Räntekänslighet, %	8			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	209			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	77			

Det finns nya nyckeltal upptagna för år 2023, inga jämförelsesiffror har tagits fram för tidigare år.

Upplysning vid förlust

Årets förlust och minskning av kassan anses inte av föreningen medföra svårigheter att finansiera eller fullfölja föreningens ekonomiska åtaganden framgent.

Eget kapital

	<i>Egna insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 794 416	843 516	-2 595 288	-416 544
Disposition av fg års resultat			-416 544	416 544
Avsättning till yttre fond		157 989	-157 989	
Årets resultat				-1 629 151
Vid årets slut	12 794 416	1 001 505	-3 169 821	-1 629 151

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 169 820
årets resultat	-1 629 151
Totalt	-4 798 971
avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	157 989
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 159 494
balanseras i ny räkning	-3 797 466
Summa	-4 798 971

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	3	1 800 148	1 844 114
Övriga rörelseintäkter	4	144 483	149 313
		<u>1 944 631</u>	<u>1 993 427</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-2 681 987	-1 687 832
Förvaltningskostnader	6	-181 959	-130 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-460 545</u>	<u>-460 537</u>
Rörelseresultat		<u>-1 379 860</u>	<u>-285 795</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-249 293</u>	<u>-130 749</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 629 151</u>	<u>-416 544</u>
Resultat före skatt		<u>-1 629 151</u>	<u>-416 544</u>
Årets resultat		<u>-1 629 151</u>	<u>-416 544</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 892 134	21 352 679
		<u>20 892 134</u>	<u>21 352 679</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 894 934</u>	<u>21 355 479</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		315 396	390 352
Övriga fordringar		155	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 083	41 840
		<u>356 634</u>	<u>432 240</u>
Kassa och bank		<u>1 097 921</u>	<u>2 207 769</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 454 555</u>	<u>2 640 009</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 349 489</u>	<u>23 995 488</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Egna insatser		12 794 416	12 794 416
Fond för yttre underhåll		1 001 505	843 516
		<u>13 795 921</u>	<u>13 637 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 169 821	-2 595 288
Årets resultat		-1 629 151	-416 544
		<u>-4 798 972</u>	<u>-3 011 832</u>
Summa eget kapital		<u>8 996 949</u>	<u>10 626 100</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristig skuld till kreditinstitut	8	8 211 250	8 271 250
		<u>8 211 250</u>	<u>8 271 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kredinstitut	8	4 045 000	4 025 000
Förskott från kunder		1 875	8 924
Leverantörsskulder		178 791	94 943
Skatteskulder		79 012	76 352
Övriga kortfristiga skulder		257 694	231 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		578 918	661 457
		<u>5 141 290</u>	<u>5 098 138</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 349 489</u>	<u>23 995 488</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 629 151	-416 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		460 545	460 537
		<u>-1 168 606</u>	<u>43 993</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 168 606	43 993
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		75 606	52 282
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		23 152	-49 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 069 848	46 655
Investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-40 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-25 000
Årets kassaflöde		-1 109 848	21 655
Likvida medel vid årets början		2 207 769	2 186 114
Likvida medel vid årets slut		1 097 921	2 207 769

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning i mindre företag enligt K3.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Livslängd</i>
- Stomme, grund	120 år
- El	40 år
- Fasad	50 år
- Fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Ventilation	25 år
- Inre UH	120 år
- Rest	120 år
- Bergvärme	50 år
- Stammar	60 år
- Inventarier	5 år

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.
Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet, %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm, totalt upplåtna

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 508 124	1 508 124
Andrahandsuthyrning	31 380	24 501
Hyror garage-/parkeringsplatser	163 072	131 372
Lokalhyror	76 980	159 525
Avgift uteplats	20 592	20 592
Summa	1 800 148	1 844 114

I årsavgiften ingår el, värme och vatten.

Hushållsel ingår ej.

Obligatorisk kostnad för bredband och tv om 199 kr/mån

samt kostnad för komplement om lägenheten är utrustad med sådan tillkommer.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	5 147	4 814
Pantsättningsavgifter	2 100	2 905
Kabel-TV/Bredband	136 344	141 344
Påminnelseavgifter	920	240
Övrigt	-28	10
Summa	144 483	149 313

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	57 278	48 332
Städning	54 094	55 474
Mattor	38 092	37 548
Förbrukningsmaterial/-inventarie	13 148	12 941
Reparation/underhåll	-	645 938
Reparation	114 390	-
Underhåll	1 484 927	-
Tvättstugan	10 592	6 437
El	203 155	189 893
Värme	194 403	148 025
Indoor Energy Service	25 452	16 322
Vatten	71 736	71 213
Sophämtning	53 163	51 149
Grovsopor/Returpapper	12 028	19 623
Snöröjning, sandning	17 800	10 988
Gården	17 852	78 358
Fastighetsförsäkring	85 804	76 863
Fastighetsavgift	79 012	76 352
Kabel-TV/Fibernät	149 061	142 376
Summa	2 681 987	1 687 832

Not 6 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrationskostnader	9 736	9 437
Revisionsarvode	30 775	27 788
Kostnader Årsstämma	12 994	15 442
Kostnader förenings-/styrelsemöten	7 319	14 604
Arvode ekonomisk förvaltning	59 434	53 945
Konsultarvoden	51 843	-
Medlemskap Branschorganisation	5 460	5 460
Bankkostnader	4 398	4 177
Summa	181 959	130 853

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 882 599	27 882 599
Vid årets slut	27 882 599	27 882 599
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 529 920	-6 069 383
-Årets avskrivning	-460 545	-460 537
Vid årets slut	-6 990 465	-6 529 920
Redovisat värde vid årets slut	20 892 134	21 352 679
Varav mark	3 523 487	3 523 487
Taxeringsvärde byggnader	24 260 000	24 260 000
Taxeringsvärde mark	28 403 000	28 403 000
Summa	52 663 000	52 663 000

Not 8 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, ränta 1,010%, bundet t o m 2026-01-30	2 431 250	2 456 250
Stadshypotek, ränta 4,650%, bundet t o m 2025-10-30	1 985 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 0,850%, bundet t o m 2024-01-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 4,740%, bundet t o m 2024-12,01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 1,080%, bundet t o m 2025-09-30	3 840 000	3 840 000
	12 256 250	12 296 250
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 045 000	4 025 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 211 250	8 271 250
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	12 256 250	12 296 250
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2023.

Föreningen har för avsikt att förlänga lånen som förfaller under 2024 samt att fortsätta att amortera 45 000 kr/år.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Verksamhet under det kommande året (2024)

Utöver vår- och höststädning tillsammans med medlemmarna samt sedvanligt löpande underhåll planeras att följande reparationer och underhåll skall ske.

- Målning av väggar och tak i korridoren samt samtliga trappuppgångar.
- Lagning och ommålning av putsen på husfasaden.
- Lagning av tak och väggar i garaget samt genomgång av elen i garaget.
- Byte av korridormatta.
- Uppfräschning av entrén inklusive nya anslagstavlor samt belysning.
- Nytt inpasseringssystem.

Det planerade underhållet skall finansieras med föreningens kassa. Inga avgiftshöjningar är planerade under 2024.

Underskrifter

Lidingö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Vibeke Tham
Styrelseordförande

Fredrik Lundin

Sebastian Lennartsson

Karin Widlund

David Fouhy

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Angelika Thor
Auktoriserad revisor