

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Kvarteret Södermanland, Lidingö

769603-6271

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 1 lokal. 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).

Ordinarie styrelseledamöter

Fram till 240514

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

From 240514

Vibeke Tham, ordförande
Robert Saccone, ledamot
Sebastian Lennartsson, ledamot
Karin Widlund, ledamot
Fredrik Lundin, ledamot
Ingela Ottfalk, ledamot
Joakim Jernberg, suppleant
David Fouhy, suppleant
Oskar Olsson, suppleant

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 st protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt en julfest. Dessutom en "arbetshelg" då vi målade och slipade dörrar samt gjorde en ny "informationstavla". Föreningen har inga anställda. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

Revisorer

ABC revisionsbyrå, revisor Angelika Thor.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj.

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter överlåtits (106, 112, 136, 148) och föreningen har fått fem nya medlemmar.

Städning och fastighetsskötsel

Städning: görs en gång/vecka av EKO städ
Fastighetsskötsel, ink. snöskottning och gräsklippning: Kraft Lidingö Fastighetsservice
Kontroll av rökluckor: MP2 Development AB
Kontroll/övervakning av bergvärmeinstallationen: Indoor AB
Skadedjursbekämpning: Nomor med nytt namn, Rentokil

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.

- Fönsterrenovering och målning av fönster gjordes 2023. Uppföljning med målning och reparation av altandörr + två ekdörrar under 2024, pga väder och vind: firma Bruske Delér.
- Målning av väggar och tak i korridoren samt samtliga sex trappuppgångar.
- Lagat tak och väggar i garaget samt inspekterat elen och installerat två brandsläckare.
- Lagning av vattenläckage i yttertak.
- Inhandlat ny matta i vår långa korridor.
- Uppfräschning av entrén.
- Nytt portlåssystem.
- Inför OVK 2025, har firman Klimat och Fastighetsteknik inventerat ventilationen i alla lägenheterna samt rensat utsugen eftersom ventilationen förändrats efter fönsterrenoveringen.
- En lägenhet (147) hade vattenburen golvvärme som nu är ersatt av en vattenburen radiator.
- Inhandlat robot till gräsmattan.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettomsättning	1 785 180	1 800 148	1 844 114	1 873 473
Resultat efter finansiella poster	-568 965	-1 629 151	-416 544	142 434
Soliditet %	39	40	44	45
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	777	777	777	777
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	6 291	6 315	6 335	6 348
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	5 442	5 462		
Sparande per kvm, totalt upplåtna	12	141		
Räntekänslighet, %	8	8		
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	220	209		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	80	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	1 001 505	-3 169 821	-1 629 151
Disposition av fg års resultat			-1 629 151	1 629 151
Avsättning till fond för yttre underhåll		257 182	-257 182	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 159 494	1 159 494	
Årets resultat				-568 965
Vid årets slut	12 794 416	99 193	-3 896 660	-568 965

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-3 896 659
årets resultat	-568 965
Totalt	-4 465 624
avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	?
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	?
balanseras i ny räkning	-4 465 624
Summa	-4 465 624

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	3	1 785 180	1 800 148
Övriga rörelseintäkter	4	85 093	144 483
		<u>1 870 273</u>	<u>1 944 631</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-1 448 783	-2 681 987
Förvaltningskostnader	6	-135 471	-181 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 000	-460 545
Övriga rörelsekostnader		<u>-46 580</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-233 561</u>	<u>-1 379 860</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 098	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-336 502</u>	<u>-249 293</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-568 965</u>	<u>-1 629 151</u>
Resultat före skatt		<u>-568 965</u>	<u>-1 629 151</u>
Årets resultat		<u>-568 965</u>	<u>-1 629 151</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 640 473	20 892 134
		20 640 473	20 892 134
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		2 800	2 800
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 643 273	20 894 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		328 397	315 396
Övriga fordringar		187	155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 642	41 083
		366 226	356 634
Kassa och bank		677 713	1 097 921
Summa omsättningstillgångar		1 043 939	1 454 555
SUMMA TILLGÅNGAR		21 687 212	22 349 489

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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		99 193	1 001 505
		<u>12 893 609</u>	<u>13 795 921</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 896 660	-3 169 821
Årets resultat		-568 965	-1 629 151
		<u>-4 465 625</u>	<u>-4 798 972</u>
Summa eget kapital		<u>8 427 984</u>	<u>8 996 949</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristig skuld till kreditinstitut	8	4 381 250	8 211 250
		<u>4 381 250</u>	<u>8 211 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig skuld till kredinstitut	8	7 830 000	4 045 000
Förskott från kunder		-	1 875
Leverantörsskulder		55 827	178 791
Skatteskulder		80 570	79 012
Övriga kortfristiga skulder		283 926	257 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		627 655	578 918
		<u>8 877 978</u>	<u>5 141 290</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 687 212</u>	<u>22 349 489</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-568 965	-1 629 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		473 000	460 545
		<u>-95 965</u>	<u>-1 168 606</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-95 965	-1 168 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-9 592	75 606
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>-48 313</u>	<u>23 152</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-153 870	-1 069 848
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-267 919	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		46 580	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-221 339	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		<u>-45 000</u>	<u>-40 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 000	-40 000
Årets kassaflöde		-420 209	-1 109 848
Likvida medel vid årets början		1 097 922	2 207 769
Likvida medel vid årets slut		677 713	1 097 921

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
- Byggnadsinventarie	20 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 508 124	1 508 124
Andrahandsuthyrning	21 783	31 380
Hyror garage-/parkeringsplatser	157 916	163 072
Lokalhyror	74 893	76 980
Avgift uteplats	22 464	20 592
Summa	1 785 180	1 800 148

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelseavgifter	5 732	5 147
Pantsättningsavgifter	3 438	2 100
Kabel-TV/Bredband	75 544	136 344
Påminnelseavgifter	360	920
Övrigt	19	-28
Summa	85 093	144 483

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	50 641	57 278
Städning	55 092	54 094
Mattor	10 533	38 092
Förbrukningsmaterial/-inventarie	27 893	13 148
Reparation och löpande underhåll	326 364	114 390
Underhåll enl plan	77 030	1 484 927
Tvättstugan	-	10 592
El	193 621	203 155
Värme	214 410	194 403
Indoor Energy Service	42 106	25 452
Vatten	84 976	71 736
Sophämtning	62 027	53 163
Grovsopor/Returpapper	12 798	12 028
Snöröjning, sandning	14 534	17 800
Gården	19 584	17 852
Fastighetsförsäkring	90 784	85 804
Fastighetsavgift	80 570	79 012
Kabel-TV/Fibernät	85 820	149 061
Summa	1 448 783	2 681 987

Not 6 Förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Administrationskostnader	12 747	9 736
Revisionsarvode	30 866	30 775
Kostnader Årsstämma	10 266	12 994
Kostnader förenings-/styrelsemöten	8 957	7 319
Arvode ekonomisk förvaltning	62 808	59 434
Konsultarvoden	-	51 843
Medlemskap Branschorganisation	5 460	5 460
Bankkostnader	4 367	4 398
Summa	135 471	181 959

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 882 599	27 882 599
-Nyanskaffningar	267 919	-
-Avyttringar och utrangeringar	-104 331	-
Vid årets slut	28 046 187	27 882 599
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 990 465	-6 529 920
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	57 751	
-Årets avskrivning	-473 000	-460 545
Vid årets slut	-7 405 714	-6 990 465
Redovisat värde vid årets slut	20 640 473	20 892 134
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

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, ränta 1,010%, bundet t o m 2026-01-30	2 406 250	2 431 250
Stadshypotek, ränta 4,650%, bundet t o m 2025-10-30	1 965 000	1 985 000
Stadshypotek, ränta 4,000%, bundet t o m 2025-02-04	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 2,730%, bundet t o m 2027-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, ränta 1,080%, bundet t o m 2025-09-30	3 840 000	3 840 000
	12 211 250	12 256 250
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	7 830 000	4 045 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	4 381 250	8 211 250
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	12 211 250	12 256 250
Fastighetsinteckning	12 500 000	12 500 000

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2024.

Föreningen har för avsikt att förlänga lånen som förfaller under 2025 samt att fortsätta att amortera 45 000 kr/år.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Verksamhet under det kommande året (2025)

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

- OVK
- Inhandla konst att hänga på väggarna i korridoren.
- Måla en kortvägg och en låg mur, båda vid utsidan av entrén.
- Inhandla ny "tavla" till entrén med medlemmars namn på.
- Förbereda kommande sophantering av glas, metall och plats mm i ett källsorteringsrum, som idag är cykelrum.
- Ventilationsaggregat som ventilerar trappuppgångar och korridor har gått sönder och måste ersättas med ett nytt.

Avgifterna kommer att höjas med 3% från 2025-04-01

Underskrifter

Lidingö, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Vibeke Tham
Styrelseordförande

Fredrik Lundin

Sebastian Lennartsson

Karin Widlund

Ingela Ottfalk

Robert Saccone

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

Angelika Thor
Auktoriserad revisor