

Årsredovisning

Brf Sländan 11

716422-0027

Styrelsen för Brf Sländan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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	12

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11, 716422-0027, avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Föreningen

Föreningen registrerades den 13 juli 1992 och äger och förvaltar fastigheten Sländan 11 sedan den 1 september 1995. Fastigheten omfattar 28 lägenheter varav samtliga har varit upplåtna som bostadsrätter. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger också marken som huset står på. Byggnadsåret för huset är 1929. En total renovering och ombyggnad av huset ägde rum 1985.

I fastigheten finns två affärslokaler på totalt 290 m² som under verksamhetsåret hyrts ut till två restauranger.

I fastighetens källare finns 9 st förråd på totalt 99 m² som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Det finns även 9 parkeringsplatser i ett varmgarage på ca 350 m² samt 3 parkeringsplatser för motorcyklar. Parkeringsplatserna hyrs ut till boende i huset. Källarförråd finns för varje lägenhet.

Husets totala yta: 2747 m²

Bostadslägenheter	2008 m ²
Lokaler gatuplan	290 m ²
Lokaler källarplan	99 m ²
Garageplatser	350 m ²

Antal medlemmar

Antalet medlemmar vid årets slut var 35 i de 28 upplåtna bostadsrätterna.

Styrelsen

Föreningsstämman hölls den 23 maj 2023 i garaget då en ny styrelse utsågs och därefter umgicks föreningens medlemmar på gården där det serverades tilltugg.

(samtliga är medlemmar i föreningen):

Daniel Freij	ordförande	Lars-Erik Svensson	ledamot
Bo Söderberg	kassör	Hans Segerström	ledamot
Anne-Marie Harms	sekreterare		

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har även haft täta kontakter via telefon, sms och e-mail.

Revisor

Revisor har varit Linda Odermalm, medlem i bostadsrättsföreningen. Revisorssuppleant har varit Robert Ericsson, medlem i bostadsrättsföreningen.

Valberedning

Ledamöter i i valberedningen har varit Catharina Lernstad och Eva Agåker.

Löner och ersättning

Styrelsearvoden har utbetalats till ett värde av 70 000 kr exkl. sociala avgifter. 500 kr har betalats ut i bilersättning vid leverans av lägenhetspärmar till ABJ Boförvaltning AB i Uppsala.

Kameral förvaltning

Den kamerala förvaltningen har utförts av ABJ Boförvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen för fjärrvärmens har skötts av Stockholm exergi. Teknisk förvaltning i övrigt har skötts av föreningens trappvärdar Hans Segerström och Bo Söderberg, tillika ledamöter i styrelsen. Hissarna har skötts av Stockholms Hiss & Elteknik AB.

Föreningen har en underhållsplan som hålls uppdaterad.

Ekonomisk information

Årsavgifter

Årsavgiften under året har för bostadsrätterna i genomsnitt legat på 428 kr per m².

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 101 331 000 kr varav byggnadens värde är 32 295 000 kr. Värdet på marken är 69 036 000 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms brandkontor. Som tilläggsförsäkring finns en så kallad styrelseansvarsförsäkring.

Lån/likvida medel

Den totala låneskulden vid bokföringsårets slut uppgick till 0 kr.
Likvida medel vid årets slut var 563 470 kr.

Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	1 146	1 753	1 563	1 586	1 632
Resultat efter finansiella poster, tkr	-733	-360	-284	-288	-184
Soliditet, %	97	97	97	97	97
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	428	469	446		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	72	54	57		
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0		
Sparande/kvm, kr	5	89	7		
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00		
Energikostnad/kvm, kr	259	280	282		
Eget kapital, tkr	15 729	16 461	16 821		
Taxeringsvärde, tkr	101 331	101 331	86 207		
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 360	2 404	2 344		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	0,00	0,00		
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	132	113	113		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	158	28	116		
Antal överlåtelse, bostäder	0	2	0		

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter och de boendes elkostnad delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens lokalytor i markplan.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokalyta i markplan.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 733 tkr. Den största delen beror på en justering av tidigare lokalhyresintäkter som varit på en felaktig nivå. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 847 164	15 760 666	2 818 661	-10 605 515	-359 553
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-359 553	359 553
Förändring av fond yttre underhåll			-59 709	59 709	
Årets resultat					-732 613
Belopp vid årets utgång	8 847 164	15 760 666	2 758 952	-10 905 359	-732 613

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 905 359
Årets resultat	-732 613
<i>Summa</i>	<i>-11 637 972</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	303 993
lanspråktagande av yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-11 941 965
<i>Summa</i>	<i>-11 637 972</i>

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 0,3% av taxeringsvärdet.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 146 318	1 752 856
Övriga rörelseintäkter		47 424	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 193 742	1 752 856
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 616 726	-1 797 245
Personalkostnader	8	-79 768	-79 268
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 971	-239 971
Summa rörelsekostnader		-1 936 465	-2 116 484
Rörelseresultat		-742 723	-363 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 110	4 075
Summa finansiella poster		10 110	4 075
Resultat efter finansiella poster		-732 613	-359 553
Resultat före skatt		-732 613	-359 553
Årets resultat		-732 613	-359 553

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 446 687	15 686 658
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 446 687</i>	<i>15 686 658</i>
Summa anläggningstillgångar		15 446 687	15 686 658
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 353	541 403
Övriga fordringar		11 061	10 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 888	76 243
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>196 302</i>	<i>628 567</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		563 470	712 199
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>563 470</i>	<i>712 199</i>
Summa omsättningstillgångar		759 772	1 340 766
SUMMA TILLGÅNGAR		16 206 459	17 027 424

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	8 847 164	8 847 164
Upplåtelseavgifter	15 760 666	15 760 666
Fond för yttre underhåll	2 758 952	2 818 661
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>27 366 782</i>	<i>27 426 491</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-10 905 359	-10 605 515
Årets resultat	-732 613	-359 553
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-11 637 972</i>	<i>-10 965 068</i>
Summa eget kapital	15 728 810	16 461 423
Kortfristiga skulder		
Skuld till/förskott från boende	9	–
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Balkongfond	146 399	131 760
Leverantörsskulder	48 405	94 600
Skatteskulder	13 133	10 815
Övriga skulder	37 428	34 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 275	259 569
Summa kortfristiga skulder	477 649	566 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 206 459	17 027 424

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-742 723	-363 628
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	239 971	239 971
Erhållen ränta	10 110	4 075
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-492 642	-119 582
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	432 265	-175 561
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-88 352	29 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-148 729	-265 216
Årets kassaflöde	-148 729	-265 216
Likvida medel vid årets början	712 199	977 414
Öresavrundningar	-	1
Likvida medel vid årets slut	563 470	712 199

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,5	67
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	10

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder		761 544	761 544
Hysesintäkter lokaler		631 186	613 876
Hysesintäkter garage		93 375	99 300
Hysesintäkter förråd		17 424	14 904
Debiterad fastighetsskatt		83 310	83 310
Debitering el		97 150	179 901
Hysesbortfall lokaler		-30 000	-
Korrigering felaktig hyra lokal 20150101-20230630		-507 694	-
Kron- och öresutjämning		23	21
Summa		1 146 318	1 752 856

För en av lokalhyresgästerna har hyresnivån varit felaktig sedan ett kontrakt skrevs på inför år 2015. En för hög grundhyra blev registrerad vid tillfället och har sedan legat kvar och räknats upp under åren. Detta korrigerades inför sommaren 2023.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2023	2022
Reparationer bostad / lokal		56 771	27 381
Reparationer av gemensamma utrymmen		51 171	53 971
Reparation av installationer		204 737	114 893
Reparation av huskropp utvändigt		70 911	16 640
Utemiljö		16 930	-
Garage		38 417	-
Summa		438 937	212 885

Många mindre reparationer under året. De största kostnaderna är uppsäkring och dragning el i en lokal, installation kortläsare, brandsäkring av väggar i lägenhet, installation av fläkt i garage, en lite större hissreparation, fasadarbeten och en brandklassad dörr.

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Hyra entrémattor	7 873	6 964
	Städning	58 236	53 523
	Hiss, besiktning	2 686	2 434
	Hiss, serviceavtal	10 108	9 750
	Fastighetsel	155 365	275 630
	Uppvärmning	351 145	305 562
	Vatten och avlopp	88 775	61 349
	Avfallshantering	62 696	57 464
	Fastighetsförsäkring	60 771	62 877
	Kabel-tv, bredband	84 910	130 860
	Övriga besiktningar/kontroller	–	8 003
	Summa	882 565	974 416

Not 5	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier /material	20 590	5 189
	Kreditupplysningar	–	341
	Hemsida/webbhotell	1 899	1 848
	Föreningsstämma, styrelsemöten föreningsgemensamma aktiviteter	8 145	7 001
	Ekonomisk förvaltning	67 540	62 632
	Bankkostnader	1 725	1 507
	Övriga externa tjänster	57 238	36 830
	Föreningsavgifter	5 608	5 052
	Övriga administrationskostnader	800	–
	Upprättande av energideklaration	3 877	–
	Summa	167 422	120 400

Not 6	Planerat underhåll	2023	2022
	Bostäder/Hyreslokaler	–	104 166
	Tvättstuga	–	15 023
	Dörrar och lås	–	29 076
	Ventilation	–	123 270
	Stamspolning	–	38 587
	Hissar	–	51 459
	OVK	–	2 121
	Summa	–	363 702

Not 7	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	83 310	83 310
	Fastighetsavgift	44 492	42 532
	Summa	127 802	125 842

Not 8	Arvoden och personalkostnader	2023	2022
	Arvoden och ersättningar	70 500	70 000
	Sociala kostnader	9 268	9 268
	Summa	79 768	79 268

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Utgående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Ingående avskrivningar	-5 862 072	-5 622 101
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-239 971	-239 971
	Utgående avskrivningar	-6 102 043	-5 862 072
	Redovisat värde	15 446 687	15 686 658

UNDERSKRIFTER

Stockholm / - 2024

Bo Söderberg

Hans Segerström

Anne-Marie Harms

Lars-Erik Svensson

Daniel Frej

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2024

Linda Odermalm
Revisor