

Årsredovisning

Brf Sländan 11

716422-0027

Styrelsen för Brf Sländan 11 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 - 13
- Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sländan 11, 716422-0027, upprättar härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 m2
Lokaler gatuplan	290 m2
Lokaler källarplan	99 m2
Garageplatser	350 m2

Antal medlemmar

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

Styrelsen

Föreningsstämman hölls den 21 maj 2024 i garaget då en ny styrelse utsågs och därefter umgicks föreningens medlemmar på gården där det serverades tilltugg.

(samtliga är medlemmar i föreningen):

Robert Eriksson	ordförande	Monica Axelsson	ledamot
Bo Söderberg	kassör	Hans Segerström	ledamot
Anne-Marie Harms	sekreterare	Lars-Erik Svensson	Ledamot

Styrelsen har haft 8 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 Britt-Marie Tivelius, 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 60 000 kr exkl. sociala avgifter.

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 422 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 409 937 kr.

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 643	1 146	1 753	1 563	1 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	-172	-733	-360	-284	-288
Soliditet, %	97	97	97	97	97
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	422	428	469	446	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	52	72	54	57	
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0	0	
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0	0	
Sparande/kvm, kr	49	5	89	7	
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00	0,00	
Energikostnad/kvm, kr	278	259	280	282	
Eget kapital, tkr	15 557	15 729	16 461	16 821	
Taxeringsvärde, tkr	101 331	101 331	101 331	86 207	
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 343	2 360	2 404	2 344	
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	0,00	0,00	0,00	
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	132	132	113	113	
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	158	28	116	
Antal överlåtelse, bostäder	2	0	2	0	
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	100 000				

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.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 172 tkr. 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	2 758 952	-10 905 359	-732 613
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-732 613	732 613
Förändring av fond yttre underhåll			303 993	-303 993	
Årets resultat					-171 985
Belopp vid årets utgång	8 847 164	15 760 666	3 062 945	-11 941 965	-171 985

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-11 941 965
Årets resultat	-171 985
<i>Summa</i>	<i>-12 113 950</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	303 993
lanspråktagande av yttre fond	-66 026
Balanseras i ny räkning	-12 351 917
<i>Summa</i>	<i>-12 113 950</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

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 642 582	1 146 318
Övriga rörelseintäkter		–	47 424
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 642 582	1 193 742
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 515 516	-1 616 726
Personalkostnader	8	-66 126	-79 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 971	-239 971
Summa rörelsekostnader		-1 821 613	-1 936 465
Rörelseresultat		-179 031	-742 723
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 046	10 110
Summa finansiella poster		7 046	10 110
Resultat efter finansiella poster		-171 985	-732 613
Resultat före skatt		-171 985	-732 613
Årets resultat		-171 985	-732 613

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 206 716	15 446 687
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 206 716	15 446 687
Summa anläggningstillgångar		15 206 716	15 446 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		361 718	115 353
Övriga fordringar		20 814	11 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75 229	69 888
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		457 761	196 302
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		409 937	563 470
<i>Summa kassa och bank</i>		409 937	563 470
Summa omsättningstillgångar		867 698	759 772
SUMMA TILLGÅNGAR		16 074 414	16 206 459

	2024-12-31	2023-12-31
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	3 062 945	2 758 952
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>27 670 775</i>	<i>27 366 782</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-11 941 965	-10 905 359
Årets resultat	-171 985	-732 613
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-12 113 950</i>	<i>-11 637 972</i>
Summa eget kapital	15 556 825	15 728 810
Kortfristiga skulder		
Skuld till/förskott från boende	790	9
Depositionsavgifter	35 000	35 000
Balkongfond	161 040	146 399
Leverantörsskulder	64 042	48 405
Skatteskulder	4 383	13 133
Övriga skulder	33 003	37 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	219 331	197 275
Summa kortfristiga skulder	517 589	477 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 074 414	16 206 459

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-179 031	-742 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	239 971	239 971
Erhållen ränta	7 046	10 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	67 986	-492 642
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-261 459	432 265
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	39 940	-88 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-153 533	-148 729
Årets kassaflöde	-153 533	-148 729
Likvida medel vid årets början	563 470	712 199
Likvida medel vid årets slut	409 937	563 470

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	2024	2023
Årsavgifter bostäder		761 544	761 544
Hysesintäkter lokaler		641 248	631 186
Hysesintäkter garage		98 100	93 375
Hysesintäkter förråd		17 124	17 424
Debiterad fastighetsskatt		83 310	83 310
Debitering el		86 237	97 150
Hysesbortfall lokaler		-45 000	-30 000
Korrigerig felaktig hyra lokal 20150101-20230630		–	-507 694
Kron- och öresutjämning		19	23
Summa		1 642 582	1 146 318

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	2024	2023
	Reparationer bostad / lokal	443 003	56 771
	Reparationer av gemensamma utrymmen	26 244	51 171
	Reparation av installationer	81 167	204 737
	Reparation av huskropp utvändigt	1 817	70 911
	Utemiljö	–	16 930
	Garage	–	38 417
	Summa	552 231	438 937

Föreningen har under året kostnader för två separata vattenskador. För den första som blev klar under våren ligger kostnader för totalt 287 850 kr under detta år. Föreningen har under noten driftskostnader fått en försäkringsersättning på 285 496 kr för denna skada.

Skadan som drabbade föreningen under hösten är under återställande. Under 2024 ligger kostnader på 137 655 kr bokförda.

I övrigt är det hissreparationer som är den stora kostnaden på totalt ca 45 tkr. Annars är det mindre reparationer.

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Hyra entrémattor	8 413	7 873
	Städning	68 663	58 236
	Hiss, besiktning	4 011	2 686
	Hiss, serviceavtal	10 787	10 108
	Fastighetsel	145 893	155 365
	Uppvärmning	382 791	351 145
	Vatten och avlopp	111 192	88 775
	Avfallshantering	84 657	62 696
	Fastighetsförsäkring	55 563	60 771
	Försäkringsersättningar	-285 496	–
	Kabel-tv, bredband	87 056	84 910
	Summa	673 530	882 565

Under driftskostnader ligger en försäkringsersättning på 285 496 kr. Totala kostnaden för driften under året är 959 026 kr.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier /material	5 375	20 590
	Kreditupplysningar	371	–
	Hemsida/webbhotell	2 262	1 899
	Föreningsstämma, styrelsemöten föreningsgemensamma aktiviteter	11 401	8 145
	Ekonomisk förvaltning	67 240	67 540
	Bankkostnader	1 563	1 725
	Övriga externa tjänster	–	57 238
	Föreningsavgifter	5 567	5 608
	Övriga administrationskostnader	1 000	800
	Upprättande av energideklaration	–	3 877
	Summa	94 779	167 422

Not 6	Planerat underhåll	2024	2023
	Stamspolning	39 979	–
	Värme	26 047	–
	Summa	66 026	–

Not 7	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	83 310	83 310
	Fastighetsavgift	45 640	44 492
	Summa	128 950	127 802

Not 8	Arvoden och personalkostnader	2024	2023
	Arvoden och ersättningar	60 000	70 500
	Sociala kostnader	6 126	9 268
	Summa	66 126	79 768

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Utgående anskaffningsvärden	21 548 730	21 548 730
	Ingående avskrivningar	-6 102 043	-5 862 072
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-239 971	-239 971
	Utgående avskrivningar	-6 342 014	-6 102 043
	Redovisat värde	15 206 716	15 446 687

I anskaffningsvärdet ingår mark till ett värde av 5 449 895 kr som inte är föremål för avskrivning.

UNDERSKRIFTER

Stockholm / - 2025

Bo Söderberg

Robert Eriksson

Hans Segerström

Anne-Marie Harms

Lars-Erik Svensson

Monica Axelsson

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2025

Linda Odermalm
Revisor