

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Sjöviksparken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2005-06-13.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-26.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 84 bostadsrätter samt källarvåning (trapphus nio-elva). Den totala boarean är 6 223 kvm. I fastigheten finns 40 parkeringsplatser i ett gemensamt källargarage som delas med tre andra föreningar samt nio parkeringsplatser på en gemensam gård. Lokalarean är 1 200 kvm.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
33 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal/gästlägenhet på bottenvåningen för uthyrning till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Sjövikshöjden, Brf Sjöviksskogen och Brf Sjöviksberget som omfattar garage, markplanering, gård, angöringsväg, miljöstuga och respektive ledningar för spill- och dagvatten. Anläggningarna förvaltas genom Årsta samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel, avlopp (dagvatten) samt bergrum. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende vattenledning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som år 2024 uppgår till 1630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för garage uppgår till 35,2 tkr vilket är 1% av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 279 520 tkr varav byggnadsvärde är 149 520 tkr och markvärde 130 000 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning med Driftia Förvaltning AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Styrelsens förslag till fondavsättning för år 2024 uppgår till 225 kr/kvm (1,4 Mkr) vilket är det framräknade behovet av årlig avsättning enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Claes Johnstone	ordförande
Hans Rydberg	vice ordförande
Olli Aalto	ekonomiansvarig
Johanna Öberg Pearson	sekreterare
Claes Cederbrand	

Suppleanter

Jennifer Langén Jansson
Joakim Sandberg
Malin Ljungquist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Administration och organisation:

- * Årsstämman hölls 2024-05-07 i vår gästlägenhet med bra uppslutning
- * Styrelsens arbete har förbättrats och effektiviserats genom att ta i bruk en ny lagringsplats för dokumenthantering
- * Arbete med att uppdatera information och struktur på föreningens hemsida har genomförts
- * Rundvandringar med nyinflyttade medlemmar har genomförts

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 138 (141) medlemmar. Under året har 15 (10) överlåtelser skett, varav 14 via försäljning. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelsen har kontinuerligt uppdaterat hemsida och den är vår primära informationskälla för medlemmarna.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 144	5 699	5 332	5 301
Resultat efter finansiella poster	-67	-588	-4 574	-374
Årets resultat exkl avskrivningar	1 794	1 298	-2 688	1 504
Soliditet (%)	70,37	69,70	69,68	71,00
Skuldränta (%)	2,05	1,63	1,12	0,88
Årsavgifter/kvm	877	809	758	758
Skuldsättning/bostadsrättsyta	9 578	9 791	9 953	9 630
*Sparande per kvm (kr/kvm)	263	249	236	253
Räntekänslighet (%)	10,92	12,10	13,13	12,70
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	144	139	136
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,77	86,85	88,49	89,01

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr) Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder * 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, värme och vatten, dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror bl.a på att avskrivningar är en stor andel av kostnaderna. Räntekostnaderna under 2023 och 2024 har varit betydligt högre än åren innan trots amorteringarna.

Föreningen har dock en god likviditet. Den höga skuldsättningsgraden gör att egenfinansiering samt avgiftshöjning blir den primära finansieringsformen för finansiering de närmaste åren om kostsam renovering behöver göras.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 248 000	47 496 000	516 500	-5 758 234	-587 818	144 914 448
Disposition av föregående års resultat			-37 761	-550 057	587 818	0
Årets resultat					-66 581	-66 581
Belopp vid årets utgång	103 248 000	47 496 000	478 739	-6 308 291	-66 581	144 847 867

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 308 291
årets förlust	-66 581
	-6 374 872

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	1 400 000
ianspråktagande från yttre fond	-156 317
i ny räkning överföres	-7 618 555
	-6 374 872

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 144 464	5 699 363
Övriga rörelseintäkter		72 408	99 058
Summa rörelseintäkter		6 216 872	5 798 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 561 953	-2 826 485
Övriga externa kostnader	4	-445 588	-473 960
Personalkostnader	5	-191 105	-207 260
Avskrivningar		-1 861 002	-1 885 529
Summa rörelsekostnader		-5 059 648	-5 393 234
Rörelseresultat		1 157 224	405 187
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 557	5 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 238 362	-998 755
Summa finansiella poster		-1 223 805	-993 005
Resultat efter finansiella poster		-66 581	-587 818
Årets resultat		-66 581	-587 818

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	203 306 061	205 159 887
Inventarier, verktyg och installationer	7	50 228	57 404
Summa materiella anläggningstillgångar		203 356 289	205 217 291
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		203 403 789	205 264 791
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 104 708	2 337 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	173 451	150 825
Summa kortfristiga fordringar		1 278 159	2 488 347
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 142 790	144 034
Summa kassa och bank		1 142 790	144 034
Summa omsättningstillgångar		2 420 949	2 632 381
SUMMA TILLGÅNGAR		205 824 738	207 897 172

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 744 000	150 744 000
Fond för yttre underhåll		478 739	516 500
Summa bundet eget kapital		151 222 739	151 260 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 308 291	-5 758 234
Årets resultat		-66 581	-587 818
Summa fritt eget kapital		-6 374 872	-6 346 052
Summa eget kapital		144 847 867	144 914 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	35 850 000	37 504 650
Summa långfristiga skulder		35 850 000	37 504 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 754 650	23 422 174
Leverantörsskulder		238 659	300 720
Skatteskulder		342 385	334 580
Övriga skulder		0	1 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	791 177	1 418 830
Summa kortfristiga skulder		25 126 871	25 478 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 824 738	207 897 172

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-66 581	-587 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 861 002	1 885 529
Förändring skatteskuld/fordran		7 805	14 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 802 226	1 311 860
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 385	8 847
Förändring av kortfristiga skulder		-691 485	656 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 126 126	1 977 595
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 322 174	-1 007 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 322 174	-1 007 826
Årets kassaflöde		-196 048	969 769
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 271 670	1 301 901
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 075 622	2 271 670

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningen är även upprättad i enlighet med BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter	5 456 609	5 034 624
Hyror garage och p-platser	610 860	611 500
Hyror övriga objekt	44 027	33 093
Elavgifter	32 968	20 146
	6 144 464	5 699 363

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	136 125	180 629
Trädgårdsskötsel	1 473	539
Städkostnader	76 379	79 516
Hyra av entrémattor	15 566	14 989
Hisskostnader	56 760	54 655
Besiktningkostnader	0	5 000
Gemensamhetsanläggning	259 677	285 360
Reparationer	186 473	110 512
Planerat underhåll	156 317	554 261
Fastighetsel	176 112	175 994
Uppvärmning	812 868	740 491
Vatten och avlopp	235 049	155 732
Avfallshantering	196 654	217 605
Försäkringskostnader	103 606	95 433
Kabel-tv	52 856	50 304
Bredband	75 366	88 931
Förbrukningsinventarier	12 448	8 671
Förbrukningsmaterial	2 629	7 863
Serviceavtal	5 595	0
	2 561 953	2 826 485

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	172 120	170 265
Telefoni	12 440	12 684
Hemsida	3 795	4 698
Föreningsgemensamma kostnader	11 250	10 168
Revisionsarvode inklusive konsultationer	38 875	34 000
Ekonomisk förvaltning	182 933	158 455
Bankkostnader	1 650	1 650
Underhållsplan	13 615	12 606
Medlems-/föreningsavgifter	7 300	7 300
Övriga poster	1 610	62 134
	445 588	473 960

Not 5 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Styrelsearvoden	143 249	131 250
Arvode valberedning	8 075	26 250
Sociala avgifter	39 781	49 760
	191 105	207 260

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 744 000	224 744 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 744 000	224 744 000
Ingående avskrivningar	-19 584 113	-17 730 287
Årets avskrivningar	-1 853 826	-1 853 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 437 939	-19 584 113
Utgående redovisat värde	203 306 061	205 159 887

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 391	194 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 391	194 391
Ingående avskrivningar	-136 987	-105 284
Årets avskrivningar	-7 176	-31 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 163	-136 987
Utgående redovisat värde	50 228	57 404

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
25 aktier i Fastum AB, org nr 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	171 822	209 886
Andra kortfristiga fordringar	53	0
Avräkningskonto förvaltare	932 833	2 127 636
	1 104 708	2 337 522

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	26 399	24 409
Kabel-TV och bredband	40 691	13 214
Ekonomisk förvaltning	23 438	34 562
Samfällighetsavgift	72 291	71 340
Medlemsavgift	7 300	7 300
Serviceavgift	1 867	0
Hemsida	705	0
Telefoni	760	0
	173 451	150 825

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 438235	0,77	2025-06-30	14 404 650	14 404 650
Stadshypotek 493032	0,67	2026-06-01	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek 559964	3,2	2032-06-01	12 100 000	12 100 000
Stadshypotek 620616	3,44	2025-03-03	9 150 000	9 600 000
Stadshypotek 699962	3,14	2027-07-30	12 950 000	0
SEB 43434977	0,80	2024-07-28	0	13 365 000
Stadshypotek 650903	4,81	2024-05-22	0	457 174
			59 604 650	60 926 824
Kortfristig skuld			-23 754 650	-23 422 174

Föreningen har två lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Nästa års amortering av lång- och kortfristig skuld blir 1 350 000 kr.
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 400 000 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 23 554 650 kr
Amortering på lån 699962: 200 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	142 132	90 234
Styrelsearvode	77 183	77 183
Sociala avgifter	33 253	39 717
Revisionsarvode	25 000	25 000
Arvode valberedning	28 650	49 225
Fastighetsel	17 387	18 782
Värmekostnader	103 912	107 119
Avfallshantering	24 252	20 302
Vatten och avlopp	38 877	30 957
Fasadmålningskostnad	0	500 000
Förutbetalda avgifter och hyror	300 530	460 056
Övriga kortfristiga skulder	0	255
	791 176	1 418 830

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm, den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Claes Johnstone
Ordförande

Hans Rydberg

Olli Aalto

Johanna Öberg Pearson

Claes Cederbrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

Matz Ekman
Auktoriserad revisor