

# Brf Säbyhus

Org.nr: 716419-8306

## Årsredovisning 2023

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

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Säbyhus, organisationsnummer 716419-8306, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1987

Ekonomisk plan registrerades år 1987

Föreningens stadgar registrerades år 2014

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

Ordförande	Maria-Elena Valencia
Ledamot	Gunilla Lydia Elisabet Kallio
Ledamot	Petar Knezevic
Ledamot	Kristian James
Suppleant	Lars Emil Ekman
Suppleant	Haidar Karim Majid

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

### Revisor

Godkänd revisor	Katrine Elbra KPMG AB
Intern	Örjan Westergren

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristian James & Frida Bartingl

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-04 .

Extra stämma hölls 2023-06-19 .

Vid extrastämman beslutades om Bokslutet var inte färdigt utan ny ordinarie hölls 2023-09-04. Val av styrelse genomfördes .

### Föreningsdagar

Två föreningsdagar/städdagar har genomförts med gott deltagande

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Bank	Handelsbanken
Försäkring	Söderberg & Partners / Folksam
Revision	KPMG
Elleverans	Fortum
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	SFAB
Sophämtning	SRV
Besiktning av hissar	Kiwa
Service av hissar	Kone AB
Städning	TGC Städ AB
Kabel-TV och internet	Tele2
Mobilt bredband	Telia
Porttelefon	Telavox/Botkyrka Lås
Parkering	Aimo Park
Dricksvattenkontroll	ChemClean
Snöröjning	K Schmidt Mark och Trädgård

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: SALEM 5:65

## Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg&Partners/Folksam

## Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

## Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1988

Totalyta (m<sup>2</sup>):

3 348

Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt

---

	Antal
Summa	43

## Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
<b>Summa</b>	<b>1</b>

**Totalt antal bostadslägenheter:** 44

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2023-12-01

### Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Ny undercentral för fjärrvärme	2021	Inkl. nya termostater på samtliga element
Översyn och uppdatering av ventilation	2022	I samband med OVK inkl. lägenheterna
Renovering av hyresrättens kök	2023	
Installation av värmeåtervinningsanläggning	2023	
Utbyte av samtliga hissar	2024	Upphandlat under 2023
Fönsterrenovering	senast 2030	

Underhållsplanen är aktuell.

### Kommande underhållsbehov

Säbytorgvägen 8 A-C var klart för inflyttning 1990. Det innebär att det nu är 34 år och att det finns utbytes- och renoveringsbehov av de funktioner som nått sin tekniska livslängd.

Under de senaste åren har bl a fjärrvärmeanläggningen ersatts med en modernare och portarna bytts ut. 2023 installerades en ny värmeåtervinningsanläggning och hyresrätten fick ett nytt kök.

2024 kommer samtliga hissar att totalrenoveras. Inom de närmaste årtiondena finns därutöver behov av nya fönster-och balkongdörrar, ventilationsaggregat, yttertak och hängrännor, balkonger och elöversyn och så småningom även stambyte.

Utöver detta finns årligen återkommande underhåll som krävs för god förvaltning av fastigheten.

För att öka intäkterna utreds möjligheten att sälja föreningslokalen som bostad, och som kostnadsminskning att avveckla den ena av tvättstugorna.

### Ekonomi

Samtliga föreningens lån är bundna på fem år och varje år förfaller ett lån. Det innebär att räntorna förväntas öka successivt.

Totalrenoveringen av hissarna kommer att kräva att föreningen tar upp ett nytt lån.

## Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtit.

5 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

**56 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 901	2 765	2 764	2 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 134	39	- 355	- 10
Soliditet <sup>1</sup> , %	34	34	34	33
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	858	815		
Skuldsättning / kvm	4 482	4 571		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 590	4 681		
Sparande / Kvm	194	225		
Räntekänslighet	5	6		
Energikostnad / kvm	204	191		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93		

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 330 266	327 001	115 800	5 464 630	38 522	8 276 219
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			146 400	-146 400		0
Balanseras i ny räkning				38 522	-38 522	0
Årets resultat					-134 126	-134 126
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	262 200	5 356 752	-134 126	8 142 093

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 356 752
Årets resultat	-134 126
<b>Totalt</b>	<b>5 222 626</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-7 575
Balanseras i ny räkning	5 083 801
<b>Totalt</b>	<b>5 222 626</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	2 900 731	2 764 824
Övriga rörelseintäkter	3	89 688	91 829
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 990 419</b>	<b>2 856 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 836 310	-1 638 043
Administration och förvaltning	5	-188 581	-113 014
Personalkostnader	6	-124 151	-123 225
Avskrivningar		-714 136	-714 134
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 863 178</b>	<b>-2 588 416</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>127 241</b>	<b>268 237</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 178	1 792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 545	-231 507
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-261 367</b>	<b>-229 715</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-134 126</b>	<b>38 522</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-134 126</b>	<b>38 522</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-134 126</b>	<b>38 522</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	21 911 365	22 618 411
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	7 090
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 911 365</b>	<b>22 625 501</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 914 165</b>	<b>22 628 301</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 837	13 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 985	85 742
Kundfordringar		544 066	523 551
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>621 888</b>	<b>622 847</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 699 009	1 450 959
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 699 009</b>	<b>1 450 959</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 320 897</b>	<b>2 073 806</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 235 062</b>	<b>24 702 107</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		2 657 267	2 657 267
Fond för yttre underhåll		262 200	115 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 919 467</b>	<b>2 773 067</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		5 356 752	5 464 630
Årets resultat		-134 126	38 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 222 626</b>	<b>5 503 152</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 142 093</b>	<b>8 276 219</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 775 758	14 182 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 775 758</b>	<b>14 182 820</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>12 775 758</b>	<b>14 182 820</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 229 282	1 120 000
Leverantörsskulder		131 456	168 416
Övriga skulder		9 115	10 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	947 358	944 644
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 317 211</b>	<b>2 243 068</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>3 317 211</b>	<b>2 243 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 235 062</b>	<b>24 702 107</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		127 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		714 136
<b>Summa</b>		<b>841 377</b>
Erhållen ränta		16 178
Erlagd ränta		-277 545
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>580 010</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		959
Förändring av rörelseskulder		-35 139
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>545 830</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-297 780
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-297 780</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>248 050</b>
Likvida medel vid årets början		1 450 959
Likvida medel vid årets slut		1 699 009

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 2. Nettoomsättning

#### Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	2 806 773	2 665 980

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter	2 900	0
Bostäder	85 107	92 844
Garage och p-platser	1 000	6 000
Övriga hyresintäkter	4 950	0
	<b>93 957</b>	<b>98 844</b>

#### Övriga intäkter

Övriga intäkter	1	1
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 900 731</b>	<b>2 764 825</b>

### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	89 688	91 829
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>89 688</b>	<b>91 829</b>

#### Not 4. Operativ drift och underhåll

##### Taxebundna kostnader

Fastighetsel	114 163	121 434
Uppvärmning	402 249	367 772
Vatten och avlopp	165 700	151 882
Sophämtning	105 933	84 160

<b>788 045</b>	<b>725 248</b>
----------------	----------------

##### Funktionell anläggningservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	306 250	167 248
Hiss	5 998	32 454

<b>312 248</b>	<b>199 702</b>
----------------	----------------

##### Köpta tjänster

Grovsopor/återvinning	0	2 900
Fastighetsskötsel	7 773	0
Fastighetsstäd	82 312	128 144
Snöröjning/sandning	20 263	8 706
Övriga köpta tjänster	0	10 076

<b>110 348</b>	<b>149 826</b>
----------------	----------------

##### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	100 339	92 681
-------------------	---------	--------

##### Övriga driftkostnader

Försäkring	127 369	115 273
Fastighetsavgift/fastighetskatt	69 916	66 836

<b>197 285</b>	<b>182 109</b>
----------------	----------------

##### Reparationer

Reparationer	320 471	288 477
--------------	---------	---------

##### Underhåll

Underhåll	7 575	0
-----------	-------	---

##### Totalt operativ drift och underhåll

<b>1 836 310</b>	<b>1 638 043</b>
------------------	------------------

## Not 5. Administration och förvaltning

### Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023

2022

5 710

5 620

### Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

46 396

45 000

Extra ekonomisk förvaltning

17 599

2 962

63 995

47 962

### Revision

Revisionsarvode

31 250

20 000

### Kommunikation

Tele- och datakommunikation

5 866

13 927

### Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

14 350

2 225

Konsultarvode

60 750

0

Bankkostnader

1 904

1 449

Övriga kostnader

4 756

21 831

81 760

25 505

**Totalt administration och förvaltning**

**188 581**

**113 014**

## Not 6. Personalkostnader

### Styrelsen

Styrelsearvode

100 000

100 000

### Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

23 150

23 150

Övriga personalkostnader

1 001

75

24 151

23 225

**Totalt personalkostnader**

**124 151**

**123 225**

## Not 7. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

### Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

35 333 416

35 333 416

Anskaffningsvärde mark

700 000

700 000

**Utgående anskaffningsvärden**

**36 033 416**

**36 033 416**

### Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 13 415 005

- 12 707 959

Årets avskrivningar

- 707 046

- 707 046

**Utgående avskrivningar**

**-14 122 051**

**-13 415 005**

**Utgående redovisat värde**

**21 911 365**

**22 618 411**

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

35 000 000

35 000 000

Taxeringsvärde mark

13 800 000

13 800 000

**48 800 000**

**48 800 000**

Not 8. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 979 000	33 979 000
<b>Summa:</b>	<b>33 979 000</b>	<b>33 979 000</b>

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	251 679	251 679
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>251 679</b>	<b>251 679</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 244 590	- 237 502
Årets avskrivningar	- 7 089	- 7 088
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 251 679</b>	<b>- 244 590</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>7 089</b>

#### Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	1,430 %	2 229 282	2 229 282
Stadshypotek	2025-09-30	1,060 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	5,200 %	1 120 000	1 120 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,250 %	2 180 974	2 203 270
Stadshypotek	2027-03-01	1,720 %	2 242 954	2 265 778
Stadshypotek	2027-10-30	4,210 %	2 231 830	2 484 490
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>15 005 040</b>	<b>15 302 820</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 229 282	-1 120 000
			<b>12 775 758</b>	<b>14 182 820</b>

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	742 089	729 765
Övriga interimsskulder	205 269	214 878
<b>Summa</b>	<b>947 358</b>	<b>944 643</b>

#### Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av hissar.

# Underskrifter

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

---

Maria-Elena Valencia

---

Gunilla Lydia Elisabet Kallio

---

Petar Knezevic

---

Kristian James

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Katrine Elbra  
KPMG AB  
Godkänd revison

---

Örjan Westergren