

Bostadsrättsföreningen

Mätpinnen 1

Org.nr: 769637-1579

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

| Innehållsförteckning | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mätpinnen 1, organisationsnummer 769637-1579, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. 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.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

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 | Karl Fredrik Gillander |
| Ledamot | Birgit Ann-Kristin Hedman |
| Ledamot | Annafia Erika Elisabet Trollbäck |
| Ledamot | Lars Christian Albringer Laroussi |

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

| | |
|--------|--------------|
| Extern | David Walman |
| | Rävisor AB |

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-18.

Extra stämma hölls 2024-06-26.

Vid extrastämman beslutades om godkännande av frivilliga ombildningserbjudanden.

Förvaltning

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning

Allabrf

Teknisk förvaltare

Svensk Fastighetsförvaltning AB

Sophämtning (soprum)

Office Recycling AB

Internet

Tele2 AB

El

GodEl AB

Blippar

Baxec AB

Underhållsplan

Svensk Fastighetslogistik AB

Hiss

St. Eriks Hiss AB

Städ

Mickes puts och städ AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mätpinnen 1.

Föreningen äger fastigheterna Mätpinnen 1 i Stockholms kommun. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1961. Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus i 7 våningar + etage (våning 8) med totalt 60 bostadslägenheter samt 4 lokaler. Den totala boytan är 4869 kvm och lokaler är 82kvm. På fastigheten finns även 16 varmboende garage och 28 utvändiga parkeringsplatser.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1961

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

| | Antal |
|--------------|-----------|
| 1 rok | 0 |
| 2 rok | 0 |
| 3 rok | 33 |
| 4 rok | 0 |
| 5 rok | 6 |
| Summa | 39 |

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

| | Antal |
|--------------|-----------|
| 1 rok | 0 |
| 2 rok | 2 |
| 3 rok | 17 |
| 4 rok | 0 |
| 5 rok | 2 |
| Summa | 21 |

Totalt antal bostadslägenheter: 60

Lokaler upplåtna med hyresrätt

| | Antal | Total yta m ² |
|--|-------|--------------------------|
| | 4 | 82 |

Garage och P-platser

Antal platser

44

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren
Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-02-23

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---------------------------------|------|-----------|
| OVK | 2024 | Genomförd |
| Åtgärder med ventilation | 2024 | Genomförd |
| Slamsugning av dagvattenbrunnar | 2024 | Genomförd |
| Sophus stuprör byte | 2024 | Genomförd |
| Sophus strykning dörr | 2024 | Genomförd |
| Stamspolning | 2024 | Planerad |
| Fasadarbete | 2023 | Genomförd |
| Slipning av entrédörrar | 2023 | Genomförd |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortfarande ett stort bestånd av hyresrätter, som föreningen alltså äger. Detta utgör en stor "dold tillgång". I takt med att hyresrätter blir tomma så ombildas de till bostadsrätter och säljs av föreningen till marknadspris.

För att öka takten på ombildningar har styrelsen tillsammans med konsultstöd från Allabrf inlett ett mer aktivt arbete där man bl.a. ställt ut frivilliga utbildningserbjudanden till befintliga hyresgäster.

Tack vare detta arbete gör styrelsen bedömningen att föreningen kommer ha möjlighet att göra stora extraamorteringar i närtid. Detta kommer framöver möjliggöra ett nytt låneupplägg med väsentligt lägre räntekostnader.

SV Plattsättning gjorde reparationer på fasaden på entrésidan på båda fastigheterna. De har även slipat och målat om entrédörrarna både på Skrakgränd 1 och 3.

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen tillsammans med Stefan Hjelm från Svensk Fastighetslogistik AB.

Vi har haft OVK i husen. AVK AB utförde kontrollen samt utförde de åtgärder som protokollet påvisade. Bl.a kanalrensning, byte av filter, injusteringar mm. Ny OVK gjordes och godkändes.

Interspol/sortera har gjort slamsugning av föreningens dagvattenbrunnar och de kommer även att göra stamspolningen som är planerad efter räkenskapsårets slut.

Föreningen har haft höst-och vår städning med god uppslutning. Vårstädningen var speciellt lyckad, då fick vi mycket gjort. Bl.a köpte vi krukor att ha utanför portarna, planterade blommor, målade bänkar, klippte häckar, kastade kvarglömt lösöre från källarutrymmen, lagade stupröret på soprummet och dörren till soprummet ytbehandlades.

St.Eriks Hiss AB har utfört underhåll på hissarna och bytt ut en del på hissen på Skrakgränd 1 som behövde lagas.

Hissarna har besiktigats av Dekra AB. Hämtning av matavfall är igång och bruna påsar finns att hämta i slussen där vi bokar tvättstugan.

Medlemsinformation

54 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Under räkenskapsåret har 4 medlemmar tillträtt och 4 medlemmar utträtt ur föreningen. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Styrelseinformation: En styrelsemedlem avgår 2024 pga flytt. En styrelsemedlem avgår 2024 pga tidsbrist.

Avgiftsändringar: Hyran för hyresrätter har höjts med 5,2 % sedan 1 maj 2024. Medlemsavgiften kommer att höjas med 20 % från och med oktober månad 2024.

Flerårsöversikt

| | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 220 | 4 139 | 1 115 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | - 5 716 | - 3 185 | - 1 772 | 0 |
| Soliditet ¹ , % | 34 | 37 | 32 | 0 |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt | 445 | 406 | | |
| Skuldsättning / kvm | 19 859 | 19 952 | | |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt | 20 193 | 20 288 | | |
| Sparande / kvm | -989 | -478 | | |
| Räntekänslighet | 45 | 50 | | |
| Energikostnad / kvm | 350 | 180 | | |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 51 | 48 | | |

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Fondför yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|-------------|
| Belopp vid årets ingång | 59 052 142 | 3 697 050 | 91 762 | - 1 864 023 | - 3 184 721 | 57 792 210 |
| Resultatdisposition enligt stämman: | | | | | | |
| Reservering fond för yttre underhåll | | | 1 150 000 | - 1 150 000 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | | - 3 184 721 | 3 184 721 | 0 |
| Årets resultat | | | | | - 5 715 963 | - 5 715 963 |
| Belopp vid årets utgång | 59 052 142 | 3 697 050 | 1 241 762 | - 6 198 744 | - 5 715 963 | 52 076 247 |

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. 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 högre räntekostnader 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.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 6 198 744 |
| Årets resultat | - 5 715 963 |
| Totalt | - 11 914 707 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 1 150 000 |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 56 975 |
| Balanseras i ny räkning | - 24 922 439 |
| Totalt | - 23 829 414 |

Resultaträkning

| | Not | 2023-07-01 2024-06-30 | 2022-07-01 2023-06-30 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 220 170 | 4 138 877 |
| Övriga rörelseintäkter | | 7 197 | 7 035 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 227 367 | 4 145 912 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Operativ drift och underhåll | 3 | -3 261 687 | -2 433 812 |
| Administration och förvaltning | 4 | -188 593 | -479 154 |
| Personalkostnader | 5 | -19 713 | -52 239 |
| Avskrivningar | | -819 187 | -819 187 |
| Summa Rörelsekostnader | | -4 289 180 | -3 784 392 |
| RÖRELSERESULTAT | | -61 813 | 361 520 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 110 837 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -5 764 987 | -3 546 241 |
| Summa Finansiella poster | | -5 654 150 | -3 546 241 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -5 715 963 | -3 184 721 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -5 715 963 | -3 184 721 |
| ÅRETS RESULTAT | | -5 715 963 | -3 184 721 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | Not | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6, 7 | 146 895 033 | 147 714 220 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 146 895 033 | 147 714 220 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 146 895 033 | 147 714 220 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 659 571 | 251 581 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 88 679 | 37 023 |
| Kundfordringar | | 839 661 | 770 096 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 587 911 | 1 058 700 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 4 444 894 | 9 238 805 |
| Summa kassa och bank | | 4 444 894 | 9 238 805 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 6 032 805 | 10 297 505 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 152 927 838 | 158 011 725 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 62 749 192 | 62 749 192 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 241 762 | 91 762 |
| Summa bundet eget kapital | | 63 990 954 | 62 840 954 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 198 744 | -1 864 023 |
| Årets resultat | | -5 715 963 | -3 184 721 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 914 707 | -5 048 744 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 52 076 247 | 57 792 210 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 98 784 439 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 98 784 439 |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER | | 0 | 98 784 439 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 98 321 526 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 721 009 | 107 082 |
| Skatteskulder | | 228 380 | 221 182 |
| Övriga skulder | | 33 627 | 24 414 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 547 049 | 1 082 398 |
| Summa kortfristiga skulder | | 100 851 591 | 1 435 076 |
| SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER | | 100 851 591 | 1 435 076 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 152 927 838 | 158 011 725 |

Kassaflödesanalys

Not 2023-07-01
2024-06-30

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

| | |
|---|----------------|
| Rörelseresultat | -61 813 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | |
| Avskrivningar | 819 187 |
| Summa | 757 374 |

| | |
|---|-------------------|
| Erhållen ränta | 110 837 |
| Erlagd ränta | -5 764 987 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -4 896 776 |

| | |
|---|-------------------|
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | |
| Ökning av rörelsefordringar | -529 212 |
| Ökning av rörelseskulder | 99 416 515 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 93 990 527 |

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

| | |
|--|--------------------|
| Förändring av långfristiga skulder | -98 784 439 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -98 784 439 |

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Årets kassaflöde | -4 793 912 |
| Likvida medel vid årets början | 9 238 805 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 444 894 |

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader | 100 |

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

Bostäder

2023/2024

2022/2023

2 167 067

1 977 084

Hysesintäkter

Bostäder

1 705 644

1 842 595

Garage och p-platser

318 156

290 154

Övriga hyresintäkter

13 596

13 596

2 037 396

2 146 345

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

11 027

15 454

Övriga intäkter

4 680

-6

15 707

15 448

Totalt nettoomsättning

4 220 170

4 138 877

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 202 241 | 294 452 |
| Uppvärmning | 662 901 | 588 035 |
| Vatten och avlopp | 868 778 | 6 276 |
| Sophämtning | 303 591 | 302 494 |
| | 2 037 511 | 1 191 257 |

Funktionell anläggningsservice

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll, OVK | 165 243 | 0 |
| Hiss | 14 211 | 16 000 |
| | 179 454 | 16 000 |

Köpta tjänster

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Fastighetskötsel | 121 551 | 75 425 |
| Fastighetsstäd | 159 678 | 152 478 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 2 527 |
| Snöröjning/sandning | 203 854 | 180 500 |
| | 485 083 | 410 930 |

Distribuerade servicetjänster

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Bredband/kabel-TV | 28 169 | 26 380 |
|-------------------|--------|--------|

Övriga driftkostnader

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 93 646 | 86 979 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 115 420 | 112 960 |
| | 209 066 | 199 939 |

Reparationer

| | | |
|--------------|---------|---------|
| Reparationer | 265 429 | 453 707 |
|--------------|---------|---------|

Underhåll

| | | |
|-----------|--------|---------|
| Underhåll | 56 975 | 135 599 |
|-----------|--------|---------|

Totalt operativ drift och underhåll

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 3 261 687 | 2 433 812 |
|--|------------------|------------------|

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

8 468

8 468

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

80 627

76 163

Extra ekonomisk förvaltning

12 306

62 675

92 934

138 838

Revision

Revisionsarvode

18 500

0

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

4 246

5 486

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

0

5 904

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

1 449

0

Mäklararvode

0

226 386

Konsultarvode

15 000

64 250

Bankkostnader

3 507

0

Övriga kostnader

44 490

29 823

64 445

320 459

Totalt administration och förvaltning

188 593

479 154

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

15 000

25 000

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

0

14 750

Sociala kostnader

4 713

12 489

4 713

27 239

Totalt personalkostnader

19 713

52 239

Not 6. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

101 000 000

101 000 000

Summa:

101 000 000

101 000 000

Not 7. Byggnader och mark

| | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnad | 81 918 650 | 81 918 650 |
| Anskaffningsvärde mark | 67 024 350 | 67 024 350 |
| Utgående anskaffningsvärden | 148 943 000 | 148 943 000 |
| Akkumulerade avskrivninga | | |
| Ingående avskrivningar | - 409 593 | - 409 593 |
| Årets avskrivningar | - 819 187 | - 819 187 |
| Utgående avskrivningar | -1 228 780 | -1 228 780 |
| Utgående redovisat värde | 147 714 220 | 147 714 220 |
| Taxeringsvärden | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 51 102 000 | 51 102 000 |
| Taxeringsvärde mark | 40 660 000 | 40 660 000 |
| | 91 762 000 | 91 762 000 |

Not 8. Skulder till kreditinstitut

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2024-06-30 | Belopp 2024-06-30 | Belopp 2023-06-30 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget | 2024-12-31 | 5,25 % | 98 321 526 | 98 784 439 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 98 321 526 | 98 784 439 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -98 321 526 | 0 |
| | | | 0 | 98 784 439 |

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Stampsplning är planerad i augusti och kommer utföras av Interspol/Sortera.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Karl Fredrik Gillander

Birgit Ann-Kristin Hedman

Annafia Erika Elisabet Trollbäck

Lars Christian Albringer Laroussi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025

Rävisor AB

David Walman



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.11.2024 21:04

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 08.11.2024 10:23

DOCUMENT ID:

r1xxodLsbkl

ENVELOPE ID:

B1lyi_IiZ1g-r1xxodLsbkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Mätipinnen 1.pdf
16 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| ANN-KRISTIN HEDMAN annkristin.hedman@gmail.com | Signed Authenticated | 08.11.2024 10:33 08.11.2024 10:26 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1951/06/11) IP: 84.217.211.156 |
| ANNAFIA TROLLBÄCK annafia@trollback.se | Signed Authenticated | 08.11.2024 11:13 08.11.2024 11:12 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1980/07/16) IP: 94.234.117.72 |
| FREDRIK GILLANDER fredrik.helno@gmail.com | Signed Authenticated | 10.11.2024 18:08 10.11.2024 18:07 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1988/09/28) IP: 83.185.41.129 |
| CHRISTIAN ALBRINGER christianalbringer@live.se | Signed Authenticated | 13.11.2024 20:17 13.11.2024 20:16 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1974/08/14) IP: 2.71.191.252 |
| David Oskar Petter Walman info@ravisor.se | Signed Authenticated | 13.11.2024 21:04 13.11.2024 21:04 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed