

Årsredovisning

Riksbyggen BRF
Södertäljehus nr 7
Org nr: 715600-1138

2023-09-01 – 2024-08-31



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Södertäljehus nr 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-09-01 till 2024-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Södertälje Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-01-27. Nuvarande stadgar registrerades i februari 2020.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 709 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lien 1 och Hackan 4. På fastigheterna finns 3 byggnader med 193 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-65. Fastigheternas adress är Heimdallsvägen 5-27 i Södertälje.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	78
3 rum och kök	60
4 rum och kök	35

Total tomtarea 26 467 m²

Total bostadsarea 13 925 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning och organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 749 tkr och planerat underhåll för 182 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 10 469 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 047 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 074 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Portpartier	2002	Byte av nya portpartier av SPA profiler och försedda med kodlås
Data och Kabel-TV nät	2002	Installation av datanät för bredband och stjärnät för Kabel-TV. Nytt innertak, ny belysning, sittbänk, inredningar har tagits bort.
Entréer	2003	Renovering av systemet, rensning av alla kanaler, volymkåpor i kök.
Ventilationssystem	2004	Renovering av fasader, utbyggnad och inglasning av balkonger.
Balkonger och fasader	2007	Byte av avloppstammar och renovering av badrum, uppgradering till 3 fas i samtliga lägenheter.
Stam och elrenovering	2006-2008	
Ny takbeläggning	2010-2011	
Hissbyten	2017-2018	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	113 514
Belysning	68 765

Pågående underhåll/investeringar

	År
Byte av fasad (inkl tilläggsisolering), tak, fönster samt balkongräcken till franska balkonger	2023-2024

Arbetena är slutförda men då vissa frågor återstår att reda ut med entreprenören och slutlig fakturering inte gjorts bokförs projektet som pågående. Se även sid. 4 under rubriken "Väsentliga händelser under verksamhetsåret".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Lindegren	Ordförande	2024
Madeleine Keto	Sekreterare	2025
Eric Ntiranyibagira	Vice ordförande	2025
Anton Green	Ledamot	2024
Tatjana Ågren	Ledamot	2025
Youssef Jarjour	Ledamot	2024
Eric Stuart	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Johansson	Suppleant	2024
Jeanette Andersson	Suppleant	2024
Eduardo Ramirez	Suppleant	2024
Jennie Eliases	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Hans Bredenberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Liza Prytz	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Bjursell	2024
Ewa Wiklund	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen påbörjat en omfattande renovering av fastigheterna som innefattar byte av putsfasader inkl tilläggsisolering samt byte av tak, fönster och balkongräcken till de franska balkongerna.

Renoveringen har delats upp i tre delar, en etapp för respektive huskropp. Arbetet med etapp ett påbörjades under december 2022 och hela projektet förväntas vara färdigställt under hösten 2024.

Den totala kostnaden för hela ombyggnadsprojektet kommer att landa på ca. 75 miljoner kronor. Föreningen kommer att finansiera detta främst genom upptagande av nya lån, totalt 70 miljoner, och resterande del betalas med medel ur befintlig kassa.

Per bokslutsdatum, dvs 31 augusti 2024, hade föreningen upptagit dessa lån på 70 miljoner kronor.

Utöver ovanstående har inga övriga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 255 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 256 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2023 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2024-09-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 886 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	12 805	11 646	11 061	10 838	10 783
Rörelsens intäkter	13 075	12 059	11 667	10 972	11 296
Resultat efter finansiella poster*	-564	811	698	750	796
Årets resultat	-564	811	698	750	796
Resultat exkl avskrivningar	1 709	3 085	2 955	2 955	3 001
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	635	1 933	2 055	1 631	1 677
Årets kassaflöde	11 520	-6 761	1 250	1 543	-1 101
Soliditet %*	7	12	14	13	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	90	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	886	801	758	744	749
Driftkostnader kr/kvm	473	464	490	444	458
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	460	459	490	401	409
Energikostnad kr/kvm*	249	241	222	209	203
Underhållsfond kr/kvm	604	540	463	398	346
Reservering till underhållsfond kr/kvm	77	83	65	95	95
Sparande kr/kvm*	136	226	212	255	264
Ränta kr/kvm	285	114	59	58	61
Skuldsättning kr/kvm*	9 311	5 635	4 454	4 530	4 605
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 311	5 635	4 454	4 530	4 605
Räntekänslighet %*	10,5	7,0	5,9	6,1	6,2

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2024 är ett underskott på 564 tkr.
Exklusive avskrivningar visar resultatet ett överskott på 1 709 tkr.
Föreningen har ett positivt kassaflöde.
För att möta ökade kostnader höjdes avgifterna med 4% 2024-09-01.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 380 795	737 175	0	7 524 177	-172 490	811 345
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					811 345	-811 345
Reservering underhållsfond				1 074 000	-1 074 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-182 279	182 279	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-563 955
Vid årets slut	2 380 795	737 175	0	8 415 898	-252 866	-563 955

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	638 855
Årets resultat	-563 955
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 074 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	182 279
Summa	-816 821

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-816 821**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 804 922	11 645 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	270 404	413 044
Summa rörelseintäkter		13 075 326	12 058 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 584 155	-6 454 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-946 681	-952 923
Personalkostnader	Not 6	-127 778	-134 595
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 273 445	-2 273 445
Summa rörelsekostnader		-9 932 059	-9 815 359
Rörelseresultat		3 143 267	2 243 384
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (utdelning andelar Riksbyggen)		0	4 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255 517	155 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 962 740	-1 591 639
Summa finansiella poster		-3 707 223	-1 432 039
Resultat efter finansiella poster		-563 955	811 345
Årets resultat		-563 955	811 345



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	59 464 290	61 632 174
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	905 822	1 011 384
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	71 598 671	31 437 369
Summa materiella anläggningstillgångar		131 968 783	94 080 926
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		200 000	200 000
Summa anläggningstillgångar		132 168 783	94 280 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 736	23 359
Övriga fordringar		216 978	218 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	395 642	319 049
Summa kortfristiga fordringar		615 356	561 082
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	13 209 917	1 690 099
Summa kassa och bank		13 209 917	1 690 099
Summa omsättningstillgångar		13 825 273	2 251 181
Summa tillgångar		145 994 056	96 532 107



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 117 970	3 117 970	
Fond för yttre underhåll	8 415 898	7 524 177	
Summa bundet eget kapital	11 533 868	10 642 147	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-252 866	-172 490	
Årets resultat	-563 955	811 345	
Summa fritt eget kapital	-816 821	638 855	
Summa eget kapital	10 717 047	11 281 002	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	68 419 503	63 674 669
Summa långfristiga skulder		68 419 503	63 674 669
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	61 231 291	14 786 416
Leverantörsskulder		21 843	5 072 469
Skatteskulder		26 568	38 837
Övriga skulder		15 965	6 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	5 561 839	1 672 073
Summa kortfristiga skulder		66 857 506	21 576 436
Summa eget kapital och skulder		145 994 056	96 532 107



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 146 583	2 243 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 273 445	2 273 445
	5 420 028	4 516 829
Erhållen ränta	210 082	61 189
Erlagd ränta	-3 527 954	-1 433 038
	2 102 156	3 144 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-8 838	-35 443
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 601 906	5 212 437
	491 411	8 321 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-81 250
Investeringar i pågående byggnation	-40 161 302	-31 437 369
	-40 161 302	-31 518 619
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 310 291	-1 064 198
Upptagna lån	52 500 000	17 500 000
	51 189 709	16 435 802
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	11 519 819	-6 760 843
Likvida medel vid årets början	1 690 099	8 450 942
Likvida medel vid årets slut	13 209 917	1 690 099
Kassa och Bank BR	13 209 917	1 690 099



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar, elledningar, värme	Linjär	50
Fasad, hissar	Linjär	40
Fönster, tak	Linjär	30
Passagesystem	Linjär	15
Fjärrvärmecentraler	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	15
Installationer	Linjär	10-15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 325 049	11 140 455
Hyror, p-platser	508 800	508 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 100	-10 635
Elavgifter	6 173	7 079
Summa nettoomsättning	12 804 922	11 645 699

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Bastu	24 400	26 515
Gym	33 850	25 803
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 504	34 690
Erhållna statliga bidrag, elstöd	115 915	0
P-bolag, gästlägenhet m m	68 735	71 306
Försäkringsersättningar	0	254 730
Summa övriga rörelseintäkter	270 404	413 044

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-182 279	-69 169
Reparationer	-748 758	-915 972
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-327 138	-321 827
Försäkringspremier	-446 915	-381 781
Kabel- och digital-TV	-163 648	-163 671
Återbäring från Riksbyggen	900	8 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-52 778	-79 521
Serviceavtal	0	-26 884
Obligatoriska besiktningar	-3 755	-6 544
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	-64 456	0
Snö- och halkbekämpning	-123 181	-167 701
Avflyttningsbesiktningar	0	-10 000
Förbrukningsmaterial	-3 054	-7 770
Vatten	-733 587	-564 085
Fastighetsel	-519 370	-643 111
Uppvärmning	-2 222 213	-2 150 998
Sophantering och återvinning	-386 004	-346 889
Fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	-607 918	-606 872
Summa driftskostnader	-6 584 155	-6 454 396



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode	-758 853	-731 373
Arvode, yrkesrevisorer	-32 675	-30 925
Övriga förvaltningskostnader	-48 086	-76 150
Kreditupplysningar	-4 954	-1 288
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 468	-35 280
Telefon	-37 519	-38 501
Medlems- och föreningsavgifter	-9 650	-4 825
Köpta tjänster	-5 301	-5 199
Konsultarvoden	-15 000	-4 000
Bankkostnader	-7 299	-4 246
Advokat och rättegångskostnader	0	-18 375
Övriga externa kostnader	-2 876	-2 760
Summa övriga externa kostnader	-946 681	-952 923

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-89 464	-88 841
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 200	-14 427
Övriga kostnadsersättningar	-6 400	0
Sociala kostnader	-27 714	-31 327
Summa personalkostnader	-127 778	-134 595

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 010 635	-2 010 635
Avskrivning Markanläggningar	-157 248	-157 248
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 250	-16 250
Avskrivning Installationer	-89 312	-89 312
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 273 445	-2 273 445



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 560 262	82 560 262
Mark	1 525 670	1 525 670
Parkeringsplatser	3 931 201	3 931 201
	88 017 133	88 017 133
Årets anskaffningar		
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 017 133	88 017 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 755 967	-23 745 332
Parkeringsplatser	-628 992	-471 744
	-26 384 959	-24 217 076
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 010 635	-2 010 635
Årets avskrivning parkeringsplatser	-157 248	-157 248
	-2 167 883	-2 167 883
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 552 842	-26 384 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 464 291	61 632 174
Varav		
Byggnader	54 793 660	56 804 295
Mark	1 525 670	1 525 670
Parkeringsplatser	3 144 961	3 302 209
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	215 000 000
Småhus	1 673 000	1 150 000
Totalt taxeringsvärde	216 150 000	216 150 000
<i>varav byggnader</i>	<i>149 000 000</i>	<i>149 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 150 000</i>	<i>67 150 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	51 877	51 877
Inventarier och verktyg	178 921	97 671
Installationer (passersystem och nödljus)	1 783 375	1 783 375
	2 014 173	1 932 923
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	81 250
	0	81 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 014 173	2 014 173
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-51 877	-51 877
Inventarier och verktyg	-113 921	-97 671
Installationer	-836 992	-747 679
	-1 002 789	-897 227
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 250	-16 250
Installationer	-89 313	-89 313
	-105 563	-105 563
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-51 877	-51 877
Inventarier och verktyg	-130 171	-113 921
Installationer	-926 305	-836 991
	-1 108 352	-1 002 789
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 108 352	-1 002 789
Restvärde enligt plan vid årets slut	905 822	1 011 383
Varav		
Maskiner och inventarier (gymtrustning)	48 750	65 000
Installationer	857 072	946 383

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Byte av fasad (inkl tilläggsisolering), tak, fönster samt balkongräcken till franska balkonger, ingående värde	31 437 369	0
Årets anskaffningar	40 161 302	31 437 369
Vid årets slut	71 598 671	31 437 369

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
400 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	200 000	200 000
Summa andra långfristiga fordringar	200 000	200 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	155 744	110 308
Förutbetalda försäkringspremier	157 451	132 013
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 686	61 428
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 637	13 637
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	640	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 483	1 663
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	395 642	319 049

Not 13 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel, SBAB	10 201 386	490 982
Transaktionskonto, Swedbank	3 008 531	1 199 117
Summa kassa och bank	13 209 917	1 690 099

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	129 650 794	78 461 085
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-553 916	-1 058 616
Nästa års omsättning av lån	-60 677 375	-13 727 500
Långfristig skuld vid årets slut	68 419 503	63 674 669

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	4,43%	2025-04-07	0,00	27 500 000,00	48 125,00	27 451 875,00
SBAB	1,04%	2024-10-11	4 425 000,00	0,00	180 000,00	4 245 000,00
SBAB	3,71%	2024-11-12	5 347 500,00	0,00	30 000,00	5 317 500,00
SBAB	4,51%	2025-03-10	8 380 000,00	0,00	42 000,00	8 338 000,00
SBAB	1,13%	2025-02-14	8 700 000,00	0,00	200 000,00	8 500 000,00
SBAB	0,98%	2025-05-09	7 125 000,00	0,00	300 000,00	6 825 000,00
SBAB	4,69%	2025-09-15	0,00	25 000 000,00	131 250,00	24 868 750,00
SBAB	3,25%	2026-07-09	9 040 000,00	0,00	60 000,00	8 980 000,00
SBAB	3,78%	2027-09-10	8 650 000,00	0,00	200 000,00	8 450 000,00
SBAB	3,88%	2028-05-19	26 793 585,00	0,00	118 916,00	26 674 669,00
Summa			78 461 085,00	52 500 000,00	1 310 291,00	129 650 794,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi med omsättning under kommande verksamhetsår som kortfristig skuld.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	14 500	29 327
Upplupna räntekostnader	698 381	263 595
Upplupna driftskostnader	21 681	0
Upplupna elkostnader	60 803	27 738
Upplupna vattenavgifter	193 937	51 582
Upplupna värmekostnader	304 809	107 322
Upplupna kostnader för renhållning	49 200	0
Upplupna revisionsarvoden	32 100	35 800
Upplupna styrelsearvoden	46 530	88 841
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 650	17 325
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 072 188	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 354	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 043 706	1 050 543
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 561 839	1 672 073

Not 16 Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	130 513 000	79 200 000

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Andreas Lindegren

Youssef Jarjour

Madeleine Keto

Eric Ntiranyibagira

Anton Green

Tatjana Ågren

Eric Stuart

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Hans Bredenberg
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557531711091

Dokument

Förslag årsredovisning 2024 Brf Södertäljehsus 7
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2024-11-14 09:50:09 CET (+0100) av Yvonne
Sedin Blank (YSB)
Färdigställt 2024-11-20 13:06:30 CET (+0100)

Initierare

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signerare

Andreas Lindegren (AL)
hetrai@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Andreas Lindegren"
Signerade 2024-11-17 10:01:12 CET (+0100)

Madeleine Keto (MK)
keto171@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MADELEINE KETO"
Signerade 2024-11-14 21:06:33 CET (+0100)

Eric Ntiranyibagira (EN)
entiranyibagira@yahoo.fr



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC
NTIRANYIBAGIRA"
Signerade 2024-11-20 12:38:17 CET (+0100)

Anton Green (AG)
antgre99@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANTON GREEN"
Signerade 2024-11-17 10:21:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531711091

Tatjana Ågren (TÅ)
tatjana.agren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TATJANA ÅGREN"
Signerade 2024-11-17 17:26:09 CET (+0100)

Youssef Jarjour (YJ)
youssef.jarjour9@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Youssef Jarjour"
Signerade 2024-11-14 18:46:14 CET (+0100)

Eric Stuart (ES)
eric.stuart@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC
STUART"
Signerade 2024-11-14 09:51:36 CET (+0100)

Hans Bredenberg (HB)
hans@bredenberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS OLOF BREDEBERG"
Signerade 2024-11-20 13:06:30 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2024-11-20 12:44:20 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557531711091

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

