

Bostadsrättsföreningen Näringsministern

Org.nr: 769637-5299

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 20230701 - 20240630



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näringsministern, organisationsnummer 769637-5299, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-14 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hur upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med tomträtt fastigheten NÄRINGSMINISTERN 1, avtalet gäller fr 2017-01-01 och avgälden är oförändrad i 10 år.

Föreningen har ingen verklig huvudman.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna fastighetsförsäkring .

Styrelse

Ordförande	Patrik Krumlinde
Ledamot	Tit Karlstrand
Ledamot	Pirjo Wargdalen
Ledamot	Alexander Kalinic
Ledamot	Marta Makulec

Revisor

Auktoriserad revisor	Anna Stenberg
	Forvis Mazars
Suppleant	Anna Forsslund
	Forvis Mazars

Styrelsen har under året hållit 14sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-14.

Information om fastigheten

Föreningens adresser: Sockenvägen 601-613
Nybyggnadsår: 2008
Värdeår: 2008

Fastighetsbeteckning: NÄRINGSMINISTERN 1

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	Antal platser
2 rok	20	1 182		39
3 rok	7	516		
4 rok	20	1 905	Föreningen hyr ut 20 p-platser och 19 platser i carport.	
Summa	47	3 603		

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	4	232
3 rok	1	76
4 rok	2	193
Summa	7	501

Totalt antal bostadslägenheter: 54

Totalyta (m²): 4 104

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB
Fastighetens underhåll - Fastighetsägarna Service i Stockholm AB
Vinterunderhåll K.E.B Åkeri
Städning - MIAB AB / Effekt AB
Hissanläggning - Amsler AB
El - Ellevio och GodEl
Passagesystem - PM Larm
Sophämtning/Renhållning - Stena Recycling
Uppvärmning - Stockholm Exergi
Vatten - Stockholm Vatten och Avlopp
Gräsklippning - K.E.B. Åkeri

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året 2023-2024 har varit ett normalår där inga stora investeringar gjorts eller underhållsarbeten utförts. Inför vintersäsongen anlätades en ny entreprenör för snöröjning och vi har fått en kontinuerlig och effektiv snöröjning.

Inför sommarsäsongen har föreningen anlitat samma entreprenör för gräsklippning. De gröna ytorna inom föreningen har under året skötts enligt plan med ett mycket fint resultat.

Föreningen har skrivit på avtal för en gemensam bredbandslösning för samtliga medlemmar. Avtalet innebär en snabb internetuppkoppling till ett mycket lägre pris jämfört med individuella abonnemang. På grund utav kontraktsproblem kommer dock inte avtalet att börja gälla förrän 2025.

För att förebygga framtida problem med avloppen genomfördes en stamspolning av hela fastigheten under hösten 2023. Arbetet utfördes av ett specialiserat företag och har bidragit till att förlänga livslängden på våra rörsystem samt att minska risken för stopp och vattenskador. Insatsen var framgångsrik och inga större problem upptäcktes.

Föreningen har under året införskaffat en hjärtstartare som finns tillgänglig för samtliga boende.

Efter ventilationsproblem i två av husen har fläktmotorer och frekvensomvandlare bytts. Fläktar i de övriga husen har rengjorts för att förlänga livstiden.

Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastigheten. Den nya försäkringen är bättre och billigare och har tecknats hos Folksam genom vårt medlemskap i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	82	47 bostadsrätter
Tillkommande medlemmar under året	6	
Avgående medlemmar under året	4	84 medlemmar vid räkenskapsårets slut
Under året har 3 överlåtelser skett.		
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	84	

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	4 542	3 881	3 612	607
Årsavgifter, tkr	3 387	2 788	2 536	428
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 144	- 2 887	- 2 124	- 148
Soliditet ¹ , %	65	65	65	61
Balansomslutning, tkr	183 202	184 998	187 784	193 106
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	940	797	704	704
Skuldsättning / kvm	15 462			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	17 612			
Sparande / kvm	182			
Räntekänslighet	19			
Energikostnad / kvm	228			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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.

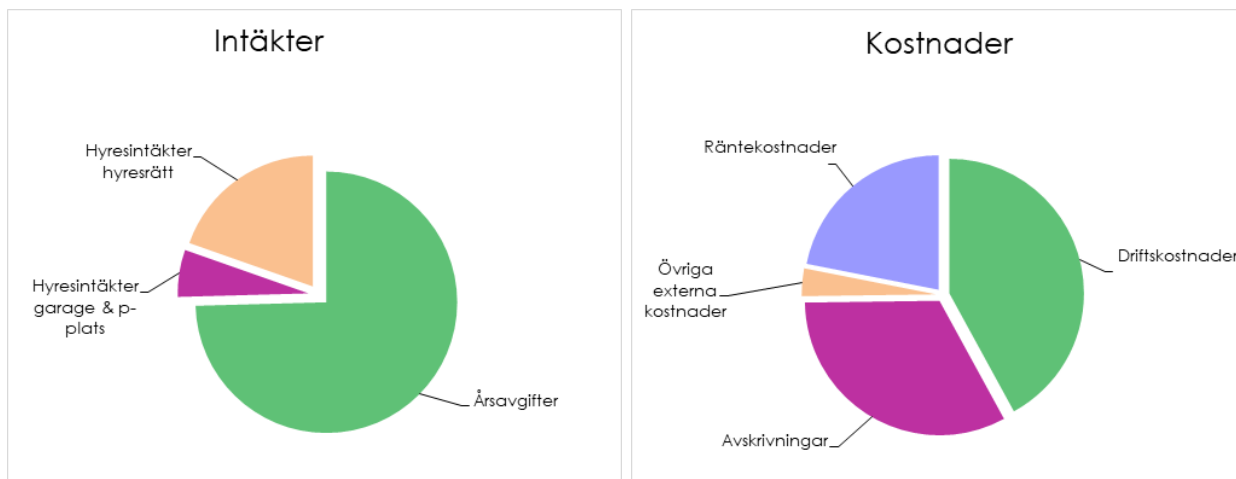
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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.



Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 360 000 kronor.
Amortering har skett enligt villkor.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde är svagt positivt efter två större avgiftshöjningar 2022 (13%) och 2023 (18%) samt en mindre höjning 2024 (5%). Beroende på hur räntorna utvecklar sig de närmaste åren kan avgifterna behöva höjas ytterligare för att täcka inflationsrelaterade kostnader samt utgifter för planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 822 000	373 500	3 066 000	1 514 000	- 3 786 550	- 2 887 221
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll				1 500 000	- 1 500 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				- 1 195 753	1 195 753	
Balanseras i ny räkning					- 2 887 221	2 887 221
Årets resultat						- 1 143 632
Belopp vid årets utgång	121 822 000	373 500	3 066 000	1 818 247	- 6 978 018	- 1 143 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 978 018
Årets resultat	- 1 143 632
Totalt	- 8 121 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 500 000
Balanseras i ny räkning	- 9 621 650
Totalt	- 8 121 650

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 542 144	3 881 090
Övriga rörelseintäkter		84 781	2 625
Summa Rörelseintäkter		4 626 925	3 883 715
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-2 394 097	-3 512 155
Övriga externa kostnader	3	-188 421	-264 319
Personalkostnader	4	-75 300	-67 291
Avskrivningar		-1 865 388	-1 865 388
Summa Rörelsekostnader		-4 523 206	-5 709 153
RÖRELSERESULTAT		103 719	-1 825 438
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	24 641	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 271 992	-1 063 455
Summa Finansiella poster		-1 247 351	-1 061 783
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 143 632	-2 887 221
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 143 632	-2 887 221
ÅRETS RESULTAT		-1 143 632	-2 887 221

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	180 632 292	182 497 680
Summa materiella anläggningstillgångar		180 632 292	182 497 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		180 632 292	182 497 680
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 892	34 680
Övriga fordringar		71 173	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	172 980	153 386
Summa kortfristiga fordringar		252 045	188 066
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 317 786	2 311 962
Summa kassa och bank		2 317 786	2 311 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 569 831	2 500 028
SUMMA TILLGÅNGAR		183 202 123	184 997 708

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

125 261 500

125 261 500

Fond för yttre underhåll

1 818 247

1 514 000

Summa bundet eget kapital

127 079 747

126 775 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 978 018

-3 786 550

Årets resultat

-1 143 632

-2 887 221

Summa fritt eget kapital

-8 121 650

-6 673 771

SUMMA EGET KAPITAL

118 958 097

120 101 729

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8, 9

35 970 000

36 690 000

Summa långfristiga skulder

35 970 000

36 690 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

27 486 500

27 126 500

Leverantörsskulder

325 771

126 227

Skatteskulder

16 572

16 831

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

445 183

936 421

Summa kortfristiga skulder

28 274 026

28 205 979

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

183 202 123

184 997 708

Kassaflödesanalys

Not 2023-07-01
2024-06-30

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	103 718
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	1 865 388
Summa	1 969 106

Erhållen ränta	24 641
Erlagd ränta	-1 271 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	721 755

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av rörelsefordringar	-63 979
Förändring av rörelseskulder	-291 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 824

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Amortering	-360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000

Årets kassaflöde	5 824
Likvida medel vid årets början	2 311 962
Likvida medel vid årets slut	2 317 786

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1

Not 1. Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter bostäder	3 386 712	2 787 573
Hysesintäkter bostäder	891 070	825 549
Hysesintäkter garage och p-platser	264 361	267 968
Totalt nettoomsättning	4 542 143	3 881 090

Not 2. Driftkostnader

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsel	263 440	404 506
Uppvärmning	483 330	408 410
Vatten och avlopp	187 295	155 820
Sophämtning	200 155	144 870
Service värmeanläggning	12 906	14 905
Grundavtal hiss	11 985	46 669
Hissbesiktning	8 566	0
Brandskydd	9 603	1 844
Fastighetsskötsel	85 810	98 162
Fastighetsskötsel extra	80 744	16 118
Fastighetsstäd	80 334	65 979
Fastighetsstäd extra	1 018	0
Snöröjning/sandning	113 203	59 244
Porttelefon	15 915	11 577
Bredband	70 781	0
Försäkring	100 805	95 701
Försäkringsskador	1 400	98 263
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	87 536	85 806
Tomträttsavgälder	237 100	237 100
Förbrukningsmaterial	1 247	7 605
Förbrukningsinventarier	19 752	0
Reparation och underhåll	37 602	442 752
Reparation och underhåll tak	0	43 125
Reparation och underhåll fönster	25 619	0
Reparation och underhåll portar och lås	15 784	8 583
Reparation och underhåll hiss	28 067	126 808
Reparation och underhåll tvättstuga	23 795	23 339
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	6 601	0
Reparation och underhåll hyreslägenheter	16 140	17 541
Reparation och underhåll el	713	756 086
Reparation och underhåll uppvärmning	0	4 200
Reparation och underhåll VVS	51 184	39 088
Reparation och underhåll ventilation	97 973	39 807
Reparation och underhåll gård/trädgård	14 603	52 530
Reparation- och underhållsmaterial	3 091	5 718
Totalt driftkostnader	2 394 097	3 512 155

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Föreningsstämma	3 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	10 430
Arvode ekonomisk förvaltning	79 302	76 560
Extra ekonomisk förvaltning	692	360
Revisionsarvode	41 250	50 000
Webbsida	7 406	7 406
Advokat- och rättegångskostnader	23 812	35 625
Konsultarvode	1 008	13 508
Bankkostnader	6 609	6 195
Övriga administrativa kostnader	800	19 808
Föreningsomkostnader	4 036	8 525
Övriga främmande tjänster	9 750	2 194
Övriga kostnader	3 806	33 708
Totalt övriga externa kostnader	188 421	264 319

Not 4. Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	18 000	14 791
Totalt personalkostnader	75 300	67 291

Not 5. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
Ränta från bank och avräkningskonto	23 513	1 672
Övriga ränteintäkter	1 128	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 641	1 672

Not 6. Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	186 539 355	186 539 355
Utgående anskaffningsvärden	186 539 355	186 539 355
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 041 675	- 2 176 287
Årets avskrivningar	- 1 865 388	- 1 865 388
Utgående avskrivningar	-5 907 063	-4 041 675
Utgående redovisat värde	180 632 292	182 497 680
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
	117 000 000	117 000 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
Försäkring	66 088	87 587
Exploateringskontoret	59 275	59 275
Amsler Hiss AB	11 630	0
FRUBO AB	6 693	6 524
STOKAB	5 573	0
Fastighetsägarna	23 721	0
Summa	172 980	153 386

Not 8. Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	75 000 000	75 000 000
Summa:	75 000 000	75 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
SEB 45598136	2025-04-28	4,24 %	8 376 500	8 376 500
SEB 45598144	2025-04-28	4,24 %	18 750 000	18 750 000
SEB 45598160	2026-04-28	1,47 %	18 750 000	18 750 000
SEB 45598195	2028-04-28	1,73 %	17 580 000	17 940 000
Summa skulder till kreditinstitut			63 456 500	63 816 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-27 486 500	-27 126 500
			35 970 000	36 690 000

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna kostn/förutb intäkt	95 056	547 048
Upplupna utgiftsräntor	4 419	4 453
Förskottsbet avgift/hyra	327 708	368 420
Uppluna arbetsgivare avg.	18 000	16 500
Summa	445 183	936 421

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur-

Patrik Krumlinde

Tit Karlstrand

Pirjo Wargdalen

Alexander Kalinic

Marta Makulec

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anna Stenberg
Forvis Mazars

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PIRJO IRMELI WARGDALEN

Styrelseledamot

Serienummer: b54e833145d99e[...]4101e9a4d1246

IP: 87.227.xxx.xxx

2024-10-31 17:26:34 UTC



Patrik Krumlinde

Styrelseordförande

Serienummer: 8e712e778ff402[...]de41272f814e7

IP: 85.24.xxx.xxx

2024-11-01 07:23:49 UTC



TIT KARLSTRAND

Styrelseledamot

Serienummer: dd6b011c9dd82d[...]be46661625d8d

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-11-01 07:31:17 UTC



ALEXANDER KALINIC

Styrelseledamot

Serienummer: be8a4703b4ce10[...]fb4aad3a0c1b0

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-11-01 11:51:21 UTC



ANNA STENBERG

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 0fdde7b2843927[...]57e1ebe73603c

IP: 89.253.xxx.xxx

2024-11-01 12:07:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>