

Brf Säbyhus

Org.nr: 716419-8306

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Säbyhus, organisationsnummer 716419-8306, upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 1987.

Ekonomisk plan registrerades år 1987.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 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 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern revisor	Per Hammar KPMG
Intern	Barbro Ekman Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har bestått av Frida Bartingl och Ulf Hansson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Kommande årsstämma planeras till den 7 maj 2025.

Beslut från senaste årsstämma

Styrelsen fick i uppdrag att utreda förutsättningarna för försäljning av kvarterslokalen. Detta skulle ge en engångsintäkt, månatliga avgiftsintäkter och minskade kostnader. Beslut kommer att tas vid nästa års stämma.

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
Hissrenovering	S:t Eriks Hiss
Hisskonsult	Håkan Gummesson AB

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 (m²):

3 348

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
Summa	43

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

Antal

Summa

1

Totalt antal bostadslägenheter:

44

Byggnadsinformation

Säbytorgsvägen 8 A-C byggdes 1988, vilket innebär att fastigheten nu är 37 år gammal och att det finns behov av utbyte och renovering av funktioner som nått sin tekniska livslängd. Årligt underhåll krävs för att säkerställa god förvaltning av fastigheten.

Genomförda åtgärder 2024

Hissrenovering: Husets tre hissar har totalrenoverats. Varje uppgång var utan hiss i fyra veckor, vilket skapade utmaningar för de som inte kan gå i trappor. Tidplanerna hölls dock, och eventuella problem (t.ex. gnissel) åtgärdades efteråt.

Planerade åtgärder

Fasadöversyn: Fasaden mot söder har skador som behöver åtgärdas.
Fönster och balkongdörrar: Senast 2030

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman fick styrelsen i uppdrag att utreda förutsättningarna för att sälja kvarterslokalen.

En försäljning skulle innebära en engångsintäkt, månatliga avgiftsintäkter samt minskade kostnader. Beslut fattas vid nästa årsstämma.

Föreningsdagar

Vårstämdning: Genomfördes den 4 maj med bra resultat, trots få deltagare.

Höststämdning: Genomfördes den 19 oktober med fler deltagare och avslutades med en grillfest.

Ekonomi

- Avgifts- och hyreshöjning: Avgifterna och hyran höjdes med 1,5 % från och med andra kvartalet.
- Kostnadshöjningar: Föreningens kostnader för värme och VA ökade på grund av inflationen.
- Lånesituation: Föreningens lån är bundna på fem år och förfaller med ett varje år. Räntehöjningarna kommer att påverka kostnaderna allt eftersom lånen förnyas. Föreningens största lån på 5 MSEK har de senaste fem åren löpt med en fast ränta på 1,06 %. Det ska omsättas under 2025.
- Bokslut 2024: Ett betydande underskott noteras på grund av helrenoveringen av hissarna.
- Åtgärder: Styrelsen arbetar för att sänka kostnader och finna nya intäktskällor. Bland annat undersöks förutsättningarna för att sälja föreningslokalen som bostad. Den är numera sparsamt använd.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 937	2 901	2 765	2 764
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 881	- 134	39	- 355
Soliditet ¹ , %	23	34	34	34
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	863	858	815	
Skuldsättning / kvm	4 841	4 482	4 571	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 957	4 590	4 681	
Sparande / kvm	247	173	225	
Räntekänslighet	5.7	5.3	6	
Energikostnad / kvm	220	204	191	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	

¹ 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	262 200	5 356 752	- 134 126	8 142 093
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			146 200	-146 200		0
Balanseras i ny räkning				- 134 126	134 126	0
Årets resultat					- 2 881 186	- 2 881 186
Belopp vid årets utgång	2 330 266	327 001	408 400	5 076 426	- 2 881 186	5 260 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 076 426
Årets resultat	- 2 881 186
Totalt	2 195 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	146 200
Balanseras i ny räkning	2 049 040
Totalt	2 195 240

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 937 478	2 900 731
Övriga rörelseintäkter	3	54 536	89 688

Summa rörelseintäkter		2 992 014	2 990 419
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-4 504 473	-1 836 310
Administration och förvaltning	5	-183 716	-188 581
Personalkostnader	6	-136 236	-124 151
Avskrivningar		-707 046	-714 136

Summa rörelsekostnader		-5 531 471	-2 863 178
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-2 539 457	127 241
--	--	-------------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 602	16 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 331	-277 545

Summa finansiella poster		-341 729	-261 367
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-2 881 186	-134 126
--	--	-------------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-2 881 186	-134 126
--	--	-------------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-2 881 186	-134 126
--	--	-------------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	21 204 319	21 911 365
Summa materiella anläggningstillgångar		21 204 319	21 911 365
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 207 119	21 914 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		701 881	544 066
Övriga fordringar		130 527	7 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 440	69 985
Summa kortfristiga fordringar		880 848	621 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		558 427	1 699 009
Summa kassa och bank		558 427	1 699 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 439 275	2 320 897
SUMMA TILLGÅNGAR		22 646 394	24 235 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 657 267	2 657 267
Fond för yttre underhåll		408 400	262 200
Summa bundet eget kapital		3 065 667	2 919 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 076 426	5 356 752
Årets resultat		-2 881 186	-134 126
Summa fritt eget kapital		2 195 240	5 222 626
SUMMA EGET KAPITAL		5 260 907	8 142 093
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 207 260	12 775 758
Summa långfristiga skulder		11 207 260	12 775 758
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		11 207 260	12 775 758
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 000 000	2 229 282
Leverantörsskulder		174 233	131 456
Övriga skulder		7 434	9 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	996 560	947 358
Summa kortfristiga skulder		6 178 227	3 317 211
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 178 227	3 317 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 646 394	24 235 062

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 539 457	127 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		707 046	714 136
Summa		-1 832 411	841 376
Erhållen ränta		14 602	16 178
Erlagd ränta		-356 331	-277 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 174 140	580 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-258 960	959
Förändringen av rörelseskulder		90 298	1 074 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 342 802	1 655 112
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder			-1 407 062
Amortering av lån		-2 527 062	
Upptagna lån		3 729 282	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 202 220	-1 407 062
Årets kassaflöde		-1 140 582	248 050
Likvida medel vid årets början		1 699 009	1 450 959
Likvida medel vid årets slut		558 427	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:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

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

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 821 239	2 806 773
Hyresintäkter		
Hyresintäkter	600	2 900
Bostäder	103 774	85 107
Garage och p-platser	0	1 000
Övriga hyresintäkter	6 600	4 950
	110 974	93 957
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	5 265	1
Totalt nettoomsättning	2 937 478	2 900 731

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	54 536	89 688
Totalt övriga rörelseintäkter	54 536	89 688

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	117 059	114 163
Uppvärmning	455 384	402 249
Vatten och avlopp	162 644	165 700
Sophämtning	133 948	105 933
	869 035	788 045
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	306 250
Hiss	77 090	5 998
	77 090	312 248
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	7 773
Fastighetsstäd	91 963	82 312
Trädgårdsskötsel	17 475	0
Snöröjning/sandning	36 506	20 263
Övriga köpta tjänster	635	0
	146 579	110 348
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	134 521	100 339
Övriga driftkostnader		
Försäkring	141 147	127 369
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 720	69 916
	212 867	197 285
Reparationer		
Reparationer	57 679	320 471
Underhåll		
Underhåll	3 006 702	7 575
Totalt operativ drift och underhåll	4 504 473	1 836 310

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 710	5 710
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 243	46 396
Extra ekonomisk förvaltning	12 810	17 599
	50 052	63 995
Revision		
Revisionsarvode	31 250	31 250
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	4 494	5 866
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	8 565	14 350
Konsultarvode	7 000	60 750
Bankkostnader	4 591	1 904
Övriga kostnader	72 054	4 756
	92 210	81 760
Totalt administration och förvaltning	183 716	188 581

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	110 000	100 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	26 311	23 150
Övriga personalkostnader	-75	1 001
	26 236	24 151
Totalt personalkostnader	136 236	124 151

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 979 000	33 979 000
Summa:	33 979 000	33 979 000

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 333 416	35 333 416
Anskaffningsvärde mark	700 000	700 000
Utgående anskaffningsvärden	36 033 416	36 033 416
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 122 051	- 13 415 005
Årets avskrivningar	- 707 046	- 707 046
Utgående avskrivningar	-14 829 097	-14 122 051
Utgående redovisat värde	21 204 319	21 911 365
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
	48 800 000	48 800 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	251 679	251 679
Utgående anskaffningsvärden	251 679	251 679
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 244 590	- 244 590
Årets avskrivningar	- 7 089	- 7 089
Utgående avskrivningar	- 251 679	- 251 679
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
452082 Kortfristig del långfristia lån	2025-09-30	1,06 %	5 000 000	5 000 000
510052	2026-10-30	1,25 %	2 158 678	2 180 974
539751	2027-03-01	1,72 %	2 220 130	2 242 954
583763	2027-10-30	4,21 %	1 979 170	2 231 830
636623	2028-09-30	5,2 %	1 120 000	1 120 000
723342	2029-10-30	2,99 %	3 729 282	0
393160			0	2 229 282
Summa skulder till kreditinstitut			16 207 260	15 005 040
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 000 000	-2 229 282
			11 207 260	12 775 758

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	785 774	742 089
Övriga interimsskulder	74 878	205 269
Summa	860 652	947 358

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kostnaden för bredband ingår från maj 2025 i månadsavgiften.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria-Elena Valencia

Gunilla Lydia Elisabet Kallio

Petar Knezevic

Kristian James

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG
per Hammar



Barbro Ekman



Årsredovisning låst

Årsredovisningen har skickats ut för signering och kan därmed inte läsas upp





E-signering av årsredovisning

Årsredovisningen har blivit utskickad för signering. Klicka här för att avbryta signeringen.



☒ Maria-Elena Valencia (mariavalencia.jp@gmail.com)

☒ Gunilla Lydia Elisabet Kallio (gunila.kallio@gmail.com)

☒ Petar Knezevic (petarknezevic1986@gmail.com)

☒ Kristian James (kristian.james@torvallabil.se)

☒ per Hammar (per.hammar@kpmg.se)

 Barbro

 Ekman

 bekman44@hotmail.com

