

Årsredovisning

för

Brf S:t Eriksgatan 101

769606-3853

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf S:t Eriksgatan 101 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Sigyn 19	2003-11-04	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten upplåts med äganderätt innebärandes att föreningen äger marken.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1926, renoverades år 1996, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar samt ett gårdshus om fyra våningar.

Byggnadens tomtareal är enligt Fastighetstaxeringen, år 2022, 1 991 kvadratmeter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgörs av 1 780 kvadratmeter och 420 kvadratmeter utgörs av lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	4	11	1	1	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig
Butik	317	Ja
Kontor	103	Ja

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamhetsanläggningar

Kommentarer

Tvättstuga

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2033.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Ny avgasare och delflödesfilter till UC	2024
Ny motor till hissens inredningar	2024
Sotning och besiktning av eldstäder	2023
Tätning med betongpluggar i bergväggen i Nostalgipalatsets lokal	2023
En spricka i väggen utanför hissen har lagats	2023
Ny torktumlare	2022
Nytt torkskåp och mangel i tvättstugan	2022
Små reparationer av putsskador	2022
Renovering av ytskikt i soprummet	2022
Underhåll av tak med byte av trasiga takpannor, nya skyddsräcken	2021
Energideklaration	2021
Uppfräschning av fasad mot gård och gata	2020
Radonmätning	2020
Tätning av stödmuren mot granntomt	2020
Stamspolning och rengöring av samtliga golvbrunnar	2020
Byte av hisslinor och invändig målning av hisskorg	2019
Målning av takplåtar	2019
Installation av pentry i uthyrningslokal	2019
Översyn av tak samt mindre takreparationer	2018
Genomfört OVK	2018
Mätning och injustering av ventilationssystemet	2017
Helrenovering av en av uthyrningslokalerna	2017
Uppdatering av ventilationen i hyreslokalerna	2017
Nytt reglersystem till undercentralen	2017
Målning av yttre fönsterbågar i hela fastigheten	2017
Rengöring av ventilationssystemet samt byte av fläktar & ventiler	2016

Ny innerdörr i hissen samt avvisningsplåtar	2016
Installation av bredband till samtliga lägenheter	2015
Renovering av trapphus	2015
Ombyggnad av trapphuset i gårdshuset	2015
Renovering av tvättstugan	2014
Upphandling av nya markiser mot gården	2014
Renovering av gården	2012
Uppförande av vindsvåning i gathuset	2012

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, ingående i Wasberg Redovisning AB.

Löpande tekniskt underhåll sköts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Fastigheten städas av Ren Standard AB.

Serviceavtal finns med Stockholms Hiss- & Elteknik.

Taskottningsavtal finns med Tello Service Partner AB

Övrigt:

Elnät och elhandel via Fortum.

Fjärrvärme levereras av Fortum.

Föreningen har ett fastighetsnät för bredband från Telenor, telefoni och kabel-tv. Grundutbud ingår i månadsavgiften. Möjlighet finns till förmånlig IP-telefoni och mobilabonnemang.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och trivsel

Nya möbler till balkongerna.

Ny kolgrill till gården.

Infört källsortering av matavfall i gröna plastpåsar.

Underhåll och reparationer av fastigheten genomförs fortlöpande.

Felsökning av vattenläckage i Nostaligpalatset. Spolning och filmning av Blomsterfondens dagvattenrör för att utesluta läckage därifrån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Januari 2025: Renovering av hiss: byte av styrsystem, elektrifiering och signalisering.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god. Kostnaderna för lånen täcks väl upp av intäkter på föreningens tillgångar i form av de två affärslokaler som hyrs ut.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 630 kr per bostadslägenhet under 2024. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvode till styrelse har utbetalats.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början 39

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 1

Antalet medlemmar vid årets slut 39

Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke för 6 månader i taget.

Styrelsen

Namn	Uppdrag
Maud Hallerby	Ordförande/fastighetsansvarig
Philip Vikman	Kassör
Josefina Fässberg	Sekreterare
Anna Sjögren	Ledamot
Marianne Sahlin Karlsson	Suppleant

Revisorer

Namn	Uppdrag
Henrik Karlsson	Ordinarie Intern
Gunnar Nyberg	Suppleant

Valberedning

Namn	Uppdrag
Alexander Fässberg	Sammanställande
Fritjof Sjögren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden (inkl. konstituerande möte).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 187	2 102	2 006	2 008
Resultat efter finansiella poster	-377	-145	-162	243
Soliditet (%)	66,1	66,3	64,5	64,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	479	478	492	532
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 909	6 909	7 585	7 585
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 539	8 539	9 375	9 375
Sparande per kvm (kr/kvm)	99	174	237	327
Räntekänslighet (%)	17,8	17,8	19,1	17,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	229	216	214	204
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38,9	40,5	43,6	47,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifterna för taxeringsbesked år 2022 är 1780 kvm bostadsrätter och 2 200 kvm totalyta.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på ökade räntekostnader under året mot bankgrund av att samtliga lån löpte med 3-månadersränta under 2024. Trots ökade räntekostnader visar föreningen ett kassaflödesmässigt överskott för 2024, mycket tack vare intäkter från föreningens tillgångar i form av två affärslokaler som hyrs ut. Föreningens likviditet bedöms väl täcka det planerade underhållet. Sammanfattningsvis bedöms föreningens ekonomi som god och kassaflödet bedöms vara på goda nivåer.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 970 504	1 017 176	283 876	-144 831	31 323 535
Avsättning till underhållsfond			216 297	-216 297		0
Uttag ur underhållsfond			-59 632	59 632		0
Disposition av föregående års resultat:				-144 831	144 831	0
Årets resultat					-376 817	-376 817
Belopp vid årets utgång	27 196 810	2 970 504	1 173 841	-17 620	-376 817	30 946 718

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 620
årets förlust	-376 817
	-394 437

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	83 093
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-140 834
i ny räkning överföres	-336 696
	-394 437

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 187 478	2 101 836
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 187 478	2 101 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 493 318	-1 307 274
Personalkostnader		-31 222	-51 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-453 268	-468 332
Summa rörelsekostnader		-1 977 808	-1 826 859
Rörelseresultat		209 670	274 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 031	478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 518	-420 286
Summa finansiella poster		-586 487	-419 808
Resultat efter finansiella poster		-376 817	-144 831
Resultat före skatt		-376 817	-144 831
Årets resultat		-376 817	-144 831

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	44 897 496	45 350 764
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 897 496	45 350 764

Summa anläggningstillgångar

44 897 496

45 350 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 926	7 245
Övriga fordringar		0	323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	93 560	89 035
Summa kortfristiga fordringar		103 486	96 603

Kassa och bank

Kassa och bank	8	1 815 023	1 793 599
Summa kassa och bank		1 815 023	1 793 599
Summa omsättningstillgångar		1 918 509	1 890 202

SUMMA TILLGÅNGAR

46 816 005

47 240 966

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 167 314

30 167 314

Fond för yttre underhåll

1 173 841

1 017 176

Summa bundet eget kapital

31 341 155

31 184 490

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 620

283 876

Årets resultat

-376 817

-144 831

Summa fritt eget kapital

-394 437

139 045

Summa eget kapital

30 946 718

31 323 535

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

15 200 000

15 200 000

Förskott från kunder

111 571

111 571

Leverantörsskulder

71 426

86 173

Skatteskulder

10 946

29 400

Övriga skulder

113 685

123 924

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

361 659

366 363

Summa kortfristiga skulder

15 869 287

15 917 431

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 816 005

47 240 966

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-376 817

-144 831

Justeringar för avskrivningar

453 268

468 332

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

76 451

323 501

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-2 681

151 998

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 202

3 279

Förändring av leverantörsskulder

-14 747

21 633

Förändring av kortfristiga skulder

-33 397

41 679

Kassaflöde från den löpande verksamheten

21 424

542 090

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

0

-1 488 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

-1 488 000

Årets kassaflöde

21 424

-945 910

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 793 599

2 739 509

Likvida medel vid årets slut

1 815 023

1 793 599

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	851 771	851 712
Hysesintäkter lokaler	1 306 446	1 233 638
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 460	16 510
Fakturerade kostnader	23 821	0
Övriga avgifter och intäkter, Öres- kronutjämning	-21	-24
	2 187 477	2 101 836

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och bredband.

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	191 162	158 630
Löpande reparationer	127 548	119 984
Periodiskt underhåll	140 834	59 632
Fjärrvärme	371 451	347 505
El	44 497	50 134
Vatten	87 937	76 539
Sophämtning	76 521	56 604
Försäkringspremier	86 057	71 602
Kabel-tv och bredband	115 767	108 616
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	160 380	159 314
Kameral förvaltning (avtal)	52 411	50 691
Övriga förvaltningskostnader	23 765	16 061
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 594	20 152
Bankavgifter	3 458	3 302
Övriga kostnader	5 936	6 338
Övriga administrativa kostnader/avstämningar	0	2 170
	1 493 318	1 307 274

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	181 101	181 101
Fastighetsförbättringar	272 167	272 167
Inventarier, verktyg och installationer	0	15 063
	453 268	468 331

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	28 265 417	28 265 417
Ackumulerat anskaffningsvärde - mark	22 051 406	22 051 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 316 823	50 316 823
Ingående avskrivningar	-4 966 059	-4 512 790
Årets avskrivningar	-453 268	-453 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 419 327	-4 966 058
Utgående redovisat värde	44 897 496	45 350 765
Taxeringsvärden byggnader	28 400 000	28 400 000
Taxeringsvärden mark	58 400 000	58 400 000
	86 800 000	86 800 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 639	150 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 639	150 639
Ingående avskrivningar	-150 639	-135 576
Årets avskrivningar	0	-15 063
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 639	-150 639
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	76 112	72 219
Kameral förvaltning	13 735	13 103
Takskottning	3 713	3 714
	93 560	89 036

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	1 815 023	1 793 599
Summa	1 815 023	1 793 599

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Slutbetal-	Lånebelopp	Lånebelopp
Långivare - SEB	%	dag	2024-12-31	2023-12-31
23857448	2,97	2025-04-28	5 600 000	5 600 000
23857561	3,03	2025-06-28	4 000 000	4 000 000
23857618	3,00	2025-03-28	5 600 000	5 600 000
			15 200 000	15 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld			15 200 000	15 200 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000
Eventalförpliktelser	0	0
	16 800 000	16 800 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	239 522	244 072
Upplupen ränta	15 103	19 219
Fjärrvärme	51 178	50 038
Fastighetsel	4 495	4 843
Årsredovisning	15 266	10 200
Upplupna arvoden	15 664	15 770
Vatten	8 224	12 788
Sophantering	12 208	9 434
	361 660	366 364

Stockholm, den.....2025

Maud Hallerby
Ordförande

Philip Vikman

Josefina Fässberg

Anna Sjögren

Min revisionsberättelse har lämnats

Henrik Karlsson
Revisor