

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Släggan 11



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Släggan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2072.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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 1983-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ordförande:	Carina Olsson
Vice Ordförande:	Lisa Smith
Kassör:	Christina Stridsman
Sekreterare:	Anna Richter Olsson
Ledamot:	Jenny Spets Wojarski
Ledamot:	Henrietta Asplund
Suppleanter:	Josefin Bohlin
	Max Freudenthal

Ledamöter väljs för en mandattid på 2 år och suppleanter väljs för en mandatperiod på ett år.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ordinarie revisor: Margareta Kristianson
 Ordinarie revisor: Birgitta Nilsson
 Ersättare: Dag Nesbö

Valberedning

Birgitta Nilsson
 Dag Asplund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Brf Släggan 11	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
 Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

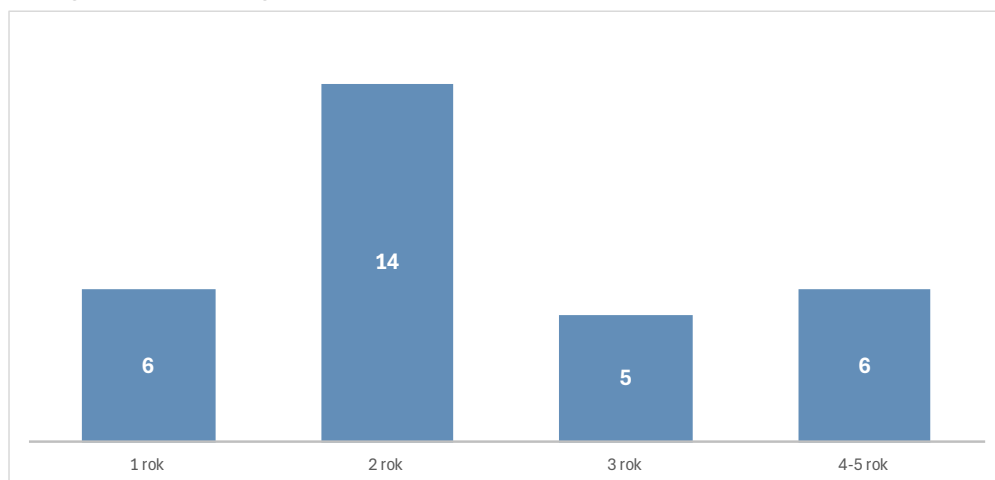
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903. Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 491 m², varav 2 354 m² utgör lägenhetsyta och 137 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ramaffär	28 m ²	2026-03-31
Sneakerstvädden	78 m ²	2026-12-31
Café Padaek Pakse	31 m ²	2026-03-01

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga, Föreningslokal, 2 cykelrum

Teknisk status

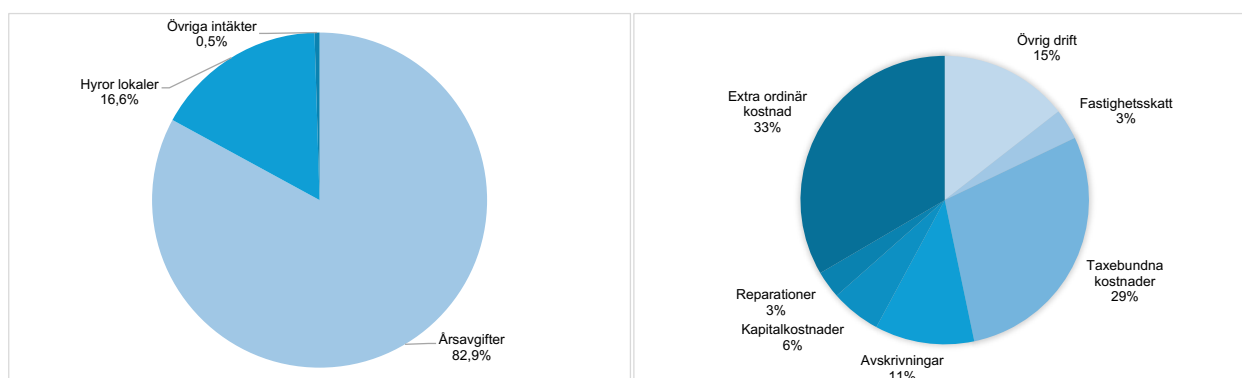
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av dagvattenledning	2024
Planerat underhåll	År
Renovering port Lignagatan	2025
Renovering tak	2025 – 2026

Förvaltning

Föreningen har inga extern förvaltare för ekonomi eller fastighetsskötsel.

Föreningens ekonomi**Fördelning av intäkter och kostnader****Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av dagvattenledning
- Genomfört Brandskyddskontroll av fastigheten
- Brandskyddskontroll kakelugnar
- Renovering av vattenskadad terrass. Under året har föreningen haft en extraordinär kostnad kopplad till en omfattande renovering av vattenskada på en takterrass. Kostnaden innefattar projektledning, rivning samt renovering av takterrass, fuktmätning samt besiktning. Den totala kostnaden för föreningen uppgick till 743 658 kr och har belastat årets resultat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Dessa avgifter betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	P2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	649	620	590	590
Skuldsättning/m ²	1 658	1 717	1 776	1 835
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta	1 754	1 817	1 879	1 941
Räntekänslighet	3	3	3	3
Energikostnad/m ² totalyta	240	213	204	196
Årsavgifternas andel i % av total rörelseintäkt	83%	81%	82%	82%
Sparande per m ²	245	233	268	306
Soliditet (%)	50	52	50	48
Nettoomsättning (tkr)	1 842	1 798	1 698	1 695

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 354 m² bostäder och 137 m² lokaler.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas endast avgiften. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Soliditet

Eget kapital dividerat med de totala tillgångarna. Soliditeten anger hur stor del av de totala tillgångarna som har kunnat finansieras med eget kapital.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	756 145	0	0	756 145
Upplåtelseavgifter	510 097	0	0	510 097
Fond för yttre underhåll	3 046 430	0	0	3 046 430
S:a bundet eget kapital	4 312 672	0	0	4 312 672
Fritt eget kapital				
Dispositionsfond	221 111	0	0	221 111
Balanserat resultat	478 126	0	244 268	233 858
Årets resultat	-468 079	-468 079	-244 268	244 268
S:a ansamlad vinst/förlust	231 158	-468 079	0	454 969
S:a eget kapital	4 543 830	-468 079	0	5 011 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-468 079
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	478 126
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat	10 047

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
att i ny räkning överförs	10 047

Föreningens resultat för året uppgår till -468 079 kr. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på den ovan nämnda renoveringen av vattenskadad terrass, vilken utgjorde en extraordinär kostnad. Om denna kostnad exkluderas skulle föreningens resultat ha uppgått till 275 579 kr, vilket bättre speglar den löpande ekonomiska situationen. Finansieringen av kostnaden har skett genom föreningens likvida medel. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, och styrelsen bedömer att föreningen har tillräckliga resurser för att täcka kostnaden utan att det påverkar den långsiktiga ekonomiska ställningen.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 842 017	1 797 703
Summa rörelseintäkter		1 842 017	1 797 703
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 814 173	-1 072 161
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 535	-37 504
Personalkostnader	Not 5	-63 475	-63 475
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-248 000	-248 000
Summa rörelsekostnader		-2 185 183	-1 421 140
RÖRELSERESULTAT		-343 166	376 563
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		68 704	45 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 617	-178 032
Summa finansiella poster		-124 913	-132 295
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-468 079	244 268
ÅRETS RESULTAT		-468 079	244 268

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 073 366	6 321 366
Summa materiella anläggningstillgångar		6 073 366	6 321 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 073 366	6 321 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl Nordea	Not 8	3 006 359	3 368 545
Summa kortfristiga fordringar		3 006 359	3 368 545
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 006 359	3 368 545
SUMMA TILLGÅNGAR		9 079 725	9 689 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		756 145	756 145
Upplåtelseavgifter		510 097	510 097
Fond för yttre underhåll	Not 9	3 046 430	3 046 430
Summa bundet eget kapital		4 312 672	4 312 672
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		221 111	221 111
Balanserat resultat		478 126	233 858
Årets resultat		-468 079	244 268
Summa fritt eget kapital		231 158	699 236
SUMMA EGET KAPITAL		4 543 830	5 011 908
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	3 983 192	4 129 960
Summa långfristiga skulder		3 983 192	4 129 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	146 768	146 768
Leverantörsskulder		210 219	189 367
Övriga skulder	Not 11	38 011	50 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	157 705	161 780
Summa kortfristiga skulder		552 703	548 043
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 079 725	9 689 911

Kassaflödesanalys

	2024	2023
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-344 630	375 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	248 000	248 000
	-96 630	623 128
Erhållen ränta	64 839	45 737
Erlagd ränta	-195 252	-161 649
	-227 043	507 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-975	-5 240
Ökning av rörelseskulder	15 759	6 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-212 259	508 213
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-146 768	-146 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 768	-146 768
Årets kassaflöde	-359 027	361 445
Likvida medel vid årets början	3 352 933	2 991 489
Likvida medel vid årets slut	2 993 906	3 352 933
*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.		

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 uppdaterad 23-12-12, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2024	2023
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter	1 527 708	1 458 324
I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, el, vatten, basabonnemang för tv samt bredband		
Hyror lokaler	305 385	326 221
Övriga intäkter	8 924	13 158
	1 842 017	1 797 703

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2024	2023
	Fastighetskostnader		
	Städning	54 332	49 537
	OVK, Obl. Ventilationskontroll samt ventilationsjustering	0	58 625
	Hissbesiktning	10 477	10 132
	Gård	899	2 615
	Sotning	11 715	10 500
	Kontroll tak	0	7 869
	Kontroll stammar	0	45 625
	Förbrukningsmateriel	2 262	1 691
		79 685	186 594
	Reparationer		
	VVS	7 555	18 494
	Tvättstuga	0	1 625
	Lås	17 647	0
	Hiss	5 437	19 281
	Fasad	11 513	0
	Tak	10 132	0
	Skador/klotter/skadegörelse	16 383	7 344
	Reparation vattenskadad terrass	743 658	0
		812 325	46 744
	Periodiskt underhåll		
	Byte dagvattenledning	85 925	0
	Hiss	0	57 876
	Tvättstuga	0	30 949
		85 925	88 825
	Taxebundna kostnader		
	El	61 205	51 923
	Värme	429 223	391 066
	Vatten	108 589	86 873
	Sophämtning/renhållning	41 657	32 195
		640 674	562 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 794	64 949
	Digital-TV Tele 2	11 292	10 710
	Fiber Stockholms Stadsnät	36 828	36 903
		118 914	112 562
	Fastighetsskatt	76 650	75 379
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 814 173	1 072 161
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
	Förbrukningsinventarier samt varuinköp	5 648	998
	Kostnad Underhållsplan	4 375	0
	Energideklaration	0	9 250
	Brandskydd	33 409	0
	Fuktmätning	0	9 625
	Föreningskostnader	800	0
	Styrelseomkostnader	2 710	3 800
	Fritids- och trivselkostnader	2 626	4 445

	Administration	2 393	2 294
	Visma Ekonomisystem	2 354	1 872
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 220
		59 535	37 504
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2024	2023
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	48 300	48 300
	Sociala kostnader	15 175	15 175
		63 475	63 475
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2024	2023
	Byggnad	248 000	248 000
		248 000	248 000
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 318 000	13 318 000
	Utgående anskaffningsvärde	13 318 000	13 318 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 996 634	-6 748 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 000	-248 000
	Utgående avskrivning enligt plan	- 7 244 634	-6 996 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 073 366	6 321 366
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 831 000	37 831 000
	Taxeringsvärde mark	72 781 000	72 781 000
		110 612 000	110 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	108 000 000
	Lokaler	2 612 000	2 612 000
		110 612 000	110 612 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	8 588	15 612
	Företagskonto Nordea	511 602	607 827
	Sparkonto Nordea	732 304	2 745 106
	Fasträntekonto Nordea	1 750 000	0
	Upplupen ränteutäkt	3 865	0
		3 006 359	3 368 545

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2024-12-31	2023-12-31
	Vid årets början	3 046 430	3 046 430
	Reservering	0	0
	lanspråktagande av fonden	0	0
	Vid årets slut	3 046 430	3 046 430

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	ändringsdag
	Nordea 3,86 %	2 169 960	2 236 728	
	Nordea 3,67 %	1 960 000	2 040 000	
	Summa skulder till kreditinstitut	4 129 960	4 276 728	
	Kortfristig del av skuld till kreditbolag	-146 768	-146 768	
		3 983 192	4 129 960	

Not 11	ÖVRIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
	Depositioner Lokalhyresgäster	24 400	24 400
	Fastighetsskatt	13 611	25 728
		38 011	50 128

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
	Ränta	21 713	24 813
	Avgifter och hyror	135 992	136 967
		157 705	161 780

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Efter årets extraordinära åtgärder återgår föreningen till att följa den långsiktiga underhållsplanen vid planering av kommande aktiviteter och investeringar. Under 2025 innebär det:

- Taköversyn
- Reparation av porten på Lignagatan

Styrelsens underskrifter

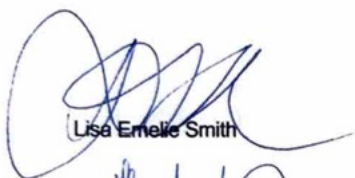
STOCKHOLM 2025-05-05



Carina Olsson



Christina Stridsman



Lise Emelie Smith



Anna Richter Olsson



Henrietta Asplund



Jenny Spets Wojarski

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2024
Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

- att resultat- och balansräkningen fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för det gångna året.
- att årets resultat behandlas enligt styrelsens förslag i årsredovisningen

Stockholm 2025-05-04



Birgitta Nilsson



Margareta Kristianson