

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Disponenten

Org.nr. 769621-8929

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Disponenten upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Södertälje kommun.

Styrelse:

Styrelseledamot, ordförande:

Bengt Sederlin

Styrelseledamöter:

Richard Rintala

Lage Thorsson

Monica Widstrand

Väsentliga händelser under året

Under året har styrelsen hållit fem protokollförda sammanträden.

Årsstämma hölls den 2 juni 2024.

Den ekonomiska förvaltningen har styrelsen skött på egen hand.

Antalet medlemmar vid årets slut var fem stycken fördelat på fem lägenheter.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Södertälje Lejonet 9

Adress: Skogsgatan 5

Byggår: 1902. Värdeår: 1929

Taxeringsvärde: 2 716 670 kr

Lägenhetsfördelning: Fem lägenheter i ett hus, varav en av dessa är en hyresrätt

Bostadsrätter kvm: 448

Hyresrätt kvm: 73

Fastighetens areal kvm: 1 069

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök: 1 st

2 rum och kök: 2 st

3 rum och kök: 1 st

4 rum och kök: 1 st

Försäkring: Föreningen är försäkrad via If Skadeförsäkring.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	352 077	295 091	285 922	290 364	282 061
Resultat efter finansiella poster	-41 456	-148 876	-124 959	-62 759	-85 343
Balansomslutning	4 823 182	4 871 026	5 018 498	5 177 070	5 274 428
Soliditet (%)	50,57	-50,92	-52,39	-53,20	-53,41
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	448	448	414	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	74	70	0	0
Skuldsättning (kr/kvm)	4 333	4 403	4 474	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 039	5 121	5 203	0	0
Sparande (kr/kvm)	75	-131	-85	0	0
Räntekänslighet (%)	7	11	13	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	204	215	301	0	0

Kommentar flerårsöversikt

Bostadsrättsyta uppgår till 448 kvm och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 521 kvm.

För räkenskapsåren 2021 och 2020 saknas uppgifter för att beräkna nyckeltal enligt BFNAR 2023:1.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Föreningens avgifter dividerat med antal kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning (kr/kvm): Föreningens totala skulder till kreditinstitut dividerat med totala antalet kvm boendeyta.

Skuldsättning upplåten med bostadsrätt: Föreningens totala skulder till kreditinstitut dividerat med antal kvm upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm: Justerat resultat dividerat med totala antalet kvm boendeyta.

Räntekänslighet %: Föreningens räntekostnader i förhållande till intäkterna. Hur många procent som årsavgifterna för bostadsrätterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad/kvm: Den totala energikostnaden för uppvärmning, el och vatten dividerat med totala antalet kvm boendeyta.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 680 000	5 000	-1 055 612	-148 876	2 480 511
Balanseras i ny räkning	0	0	-148 876	148 876	0
Årets resultat	0	0	0	-41 456	-41 456
Belopp vid årets utgång	3 680 000	5 000	-1 204 489	-41 456	2 439 055



Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 204 489
Årets resultat	-41 456
Summa	-1 245 945

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 245 945
Summa	-1 245 945

Kommentar till disposition

Det negativa resultatet för året identifierades redan inför årsstämman 2024. Styrelsen såg en hög risk för att bostadsrättsföreningen skulle fortsätta de senaste årens inslagna trend med negativa resultat, och förekom läget genom att fatta beslut om höjning av avgifter, samt att starta upp processen med försäljning av hyresrätten för att på så sätt minska belåningen.

Vi identifierade framför allt följande faktorer till att vara orsak till negativa resultat över lag; stigande räntor samt ökande elpriser.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	352 077	295 091
Övriga rörelseintäkter		0	31 962
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		352 077	327 053
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-188 791	-279 593
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-80 520	-80 622
Summa rörelsekostnader		-269 311	-360 215
Rörelseresultat		82 766	-33 162
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 222	-115 714
Summa finansiella poster		-124 222	-115 714
Resultat efter finansiella poster		-41 456	-148 876
Resultat före skatt		-41 456	-148 876
Årets resultat		-41 456	-148 876

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 725 239	4 805 759
Summa materiella anläggningstillgångar		4 725 239	4 805 759
Summa anläggningstillgångar		4 725 239	4 805 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsfordringar		7 727	0
Övriga fordringar		8 098	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 315	9 840
Summa kortfristiga fordringar		20 140	9 870
Kassa och bank			
Kassa och bank		77 803	55 397
Summa kassa och bank		77 803	55 397
Summa omsättningstillgångar		97 943	65 267
SUMMA TILLGÅNGAR		4 823 182	4 871 026

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 680 000	3 680 000
Fond för yttre underhåll		5 000	5 000
Summa bundet eget kapital		3 685 000	3 685 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 204 489	-1 055 612
Årets resultat		-41 456	-148 876
Summa fritt eget kapital		-1 245 945	-1 204 489
Summa eget kapital		2 439 055	2 480 511
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 221 092	2 257 640
Summa långfristiga skulder		2 221 092	2 257 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		36 548	36 548
Förskott från medlemmar		474	0
Skatteskulder		16 095	15 540
Övriga skulder		33 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 918	40 787
Summa kortfristiga skulder		163 035	132 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 823 182	4 871 026

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		82 766	-33 162
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		80 520	80 622
Erlagd ränta		-124 222	-115 714
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning medlemsfordringar		-7 727	-4 825
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-2 543	
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		30 160	37 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 954	-35 126
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-36 548	-36 548
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 548	-36 548
Årets kassaflöde		22 406	-71 674
Likvida medel vid årets början		55 397	127 072
Likvida medel vid årets slut		77 803	55 398

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Södertälje Lejonet 9		50

Not 2 – Nettoomsättning i resultaträkning i förkortad form

Nettoomsättning i resultaträkning i förkortad form

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemsavgifter, hyresintäkter lokal	352 077	295 091

Not 3 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2024-12-31	2023-12-31
Elkostnader	106 438	111 801
Vatten & avlopp	22 379	18 109
Städning, renhållning, sotning	4 866	10 561
Reparation & underhåll	4 958	75 166
Fastighetsavgift	8 150	7 945
Fastighetsförsäkringspremier	16 702	15 783
Tillsynsavgifter fastighet	8 338	1 380
Förbrukningsinventarier/-material		10 050
Revisionsarvode	15 179	27 000
Övrigt	1 781	1 798

Not 4 – Byggnader och mark

Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 874 352	5 874 352
Utgående anskaffningsvärden	5 874 352	5 874 352
Ingående avskrivningar	-1 068 593	-987 971
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-80 520	-80 622
Utgående avskrivningar	-1 149 113	-1 068 593
Redovisat värde	4 725 239	4 805 759

Not 5 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 074 900	2 111 448

Not 6 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 972 000	2 972 000
Summa ställda säkerheter	2 972 000	2 972 000

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Södertälje

Bengt Arne Sederlin

Richard Karl Alexander Rintala

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseordförande / Styrelseledamot

Styrelseledamot

Bengt Lage Göran Thorsson

Monica Elisabeth Widstrand

Datum som framgår av elektroniska underskrifter. Datum som framgår av elektroniska underskrifter.

Styrelseledamot

Styrelseledamot



Verifikat



Signerande parter

Bengt Arne Sederlin

Undertecknare

mr.okrasa@gmail.com

Undertecknad med BankID av BENGT ARNE
SEDERLIN - 196307120094

Signerade 2025-04-25 18:17:34 CEST

IP 217.213.130.122

Safari, Mac OS, Macintosh

Richard Karl Alexander Rintala

Undertecknare

richard.rintala@fabege.se

Undertecknad med BankID av RICHARD
RINTALA - 199109064452

Signerade 2025-04-25 19:29:37 CEST

IP 95.205.99.1

Mobile Safari, iOS, iPhone

Bengt Lage Göran Thorsson

Undertecknare

l.thorsson@yahoo.se

Undertecknad med BankID av LAGE
THORSSON - 194502012950

Signerade 2025-04-25 18:42:30 CEST

IP 95.205.189.121

Mobile Safari, iOS, iPhone

Monica Elisabeth Widstrand

Undertecknare

monwid72@gmail.com

Undertecknad med BankID av MONICA
ELISABETH WIDSTRAND - 197205070522

Signerade 2025-04-25 18:28:33 CEST

IP 217.213.137.50

Chrome, Mac OS, Macintosh

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

2025-04-25
9:43:09 CEST

Dokument skickades till Bengt Arne Sederlin, .

2025-04-25
9:43:09 CEST

Dokument skickades till Richard Karl Alexander Rintala, .

- 2025-04-25
9:43:09 CEST

Dokument skickades till Bengt Lage Göran Thorsson, .
- 2025-04-25
9:43:09 CEST

Dokument skickades till Monica Elisabeth Widstrand, .
- 2025-04-25
9:44:21 CEST

Richard Karl Alexander Rintala har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
15:04:17 CEST

Bengt Lage Göran Thorsson har visat dokumentet 2 gånger.
- 2025-04-25
18:16:42 CEST

Bengt Arne Sederlin har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
18:16:50 CEST

Monica Elisabeth Widstrand har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
18:17:34 CEST

Dokumentet undertecknades av Bengt Arne Sederlin.
- 2025-04-25
18:28:07 CEST

Monica Elisabeth Widstrand har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
18:28:33 CEST

Dokumentet undertecknades av Monica Elisabeth Widstrand.
- 2025-04-25
18:36:17 CEST

Bengt Arne Sederlin har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
18:42:01 CEST

Bengt Lage Göran Thorsson har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
18:42:30 CEST

Dokumentet undertecknades av Bengt Lage Göran Thorsson.
- 2025-04-25
18:42:57 CEST

Bengt Lage Göran Thorsson har visat dokumentet 2 gånger.
- 2025-04-25
18:43:21 CEST

Bengt Arne Sederlin har visat dokumentet 7 gånger.
- 2025-04-25
19:29:22 CEST

Richard Karl Alexander Rintala har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-25
19:29:37 CEST

Dokumentet undertecknades av Richard Karl Alexander Rintala.