

Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Strängnäs

Org.nr: 769639-6758

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjösidan i Strängnäs, organisationsnummer 769639-6758, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har en underhållsplan avseende föreningens ansvar, bl a fastigheternas fasader.

Föreningens säte är i Strängnäs kommun

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Folksam

Styrelse

Ordförande	Niklas Zandelin
Ledamot	Bo Nyås
Ledamot	Veronica Eklund
Ledamot	Per-Ola Eriksson

Revisor

Intern revisor	Thomas Rahman
Revisorssuppleant	Jonas Grape

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Vibeck sammankallande, och Peter Felländer

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-25. På stämman deltog 9 medlemmar.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Soldatvägen 10-28

Fastighetsbeteckning: Strängnäs 2:48-2:57

Föreningens fastigheter består av 10 lägenheter. Total bostadsyta på 1 480 kvm. Fastigheten taxeras som småhusenhet.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
6 rok	10	1 480
Summa	10	1 480

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Fortsatt process mot byggherren avseende byggfel

Under året har bostadsrättsföreningen fortsatt processen mot byggherren för att få åtgärdat de byggfel som identifierats i fastigheten. Styrelsen har samarbetat med juridiska rådgivare och tekniska experter för att säkerställa att våra krav är välgrundade. Föreningen kommer att fortsätta arbetet under kommande år för att säkerställa att felaktigheterna åtgärdas utan oskäligen kostnader för medlemmarna.

2. Budget i balans

Föreningens ekonomi har varit stabil under året, och vi har lyckats hålla budgeten i balans. Intäkterna från medlemsavgifter har täckt drift- och underhållskostnader enligt plan. Trots den pågående processen mot byggherren har föreningen behållit en sund ekonomi, och inga avgiftshöjningar har varit nödvändiga. Styrelsen fortsätter att arbeta aktivt med kostnadskontroll och optimering av föreningens resurser för att säkerställa en fortsatt ekonomisk stabilitet.

3. Fastställande av en underhållsplan

En viktig milstolpe under året har varit att färdigställa och fastställa en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Planen omfattar en period på 20 år och syftar till att förebygga framtida underhållsbehov samt att fördela kostnaderna över tid. De viktigaste planerade åtgärderna inkluderar: Underhåll av fasader och åtgärd tätskit och underhåll av tak. Underhållsplanen ger styrelsen och medlemmarna en tydlig bild av framtida investeringar och bidrar till en trygg och förutsägbar ekonomisk planering.

Sammanfattning och framtidsplaner

Under året har föreningen gjort framsteg i arbetet med att säkerställa en välskött och ekonomiskt stabil fastighet. Den pågående processen mot byggherren är en prioriterad fråga och kommer att fortsätta under nästa år. Samtidigt ger den fastställda underhållsplanen en tydlig riktning för framtida förbättrings- och underhållsarbete. Styrelsen ser fram emot ett fortsatt samarbete med medlemmarna för att bevara och utveckla föreningens fastighet.

Medlemsinformation

18 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 1 överlåtelse skett.
1 medlem har utträtt ur föreningen.
2 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 19

10 bostadsrätter

19 medlemmar vid räkenskapsårets slut

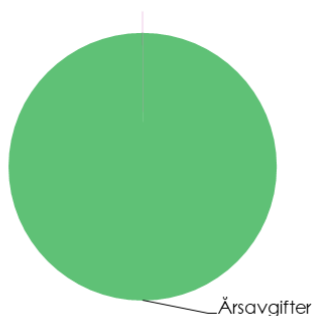
Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 031	871	193	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 164	- 1 286	- 316	- 236
Soliditet ¹ , %	78	79	79	0
Balansomslutning, tkr	83 347	84 419	85 450	47 588
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	697	589		
Skuldsättning / kvm	12 162	11 959		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 162	11 959		
Sparande / kvm	82	22		
Räntekänslighet	17	20		
Energikostnad / kvm *	0	0		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	91		

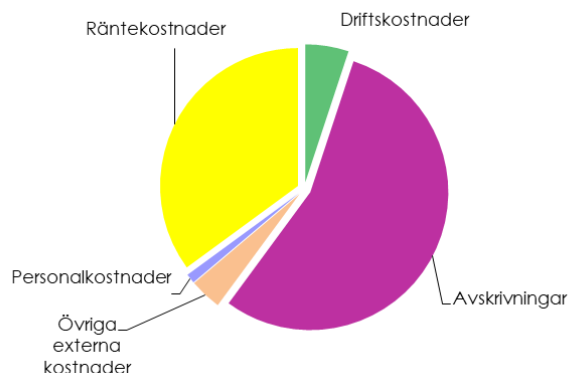
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

* Värme, el, vatten ingår inte i årsavgiften.

Intäkter



Kostnader



Upplysning förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 1 207 656 kr, exkluderat dessa blir resultatet +43 875 kr. Föreningen har även ett negativt kassaflöde från löpande verksamheten som beror till stor del på den skatteskuld som föreningen fick överta efter byggföretagets konkurs. Budgeterat kassaflöde för 2025 är positivt och styrelsen beräknar att årsavgifterna ska täcka drift och underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 200 000	0	-551 640	-1 286 029
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		48 825	-48 825	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-1 286 029	1 286 029
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				-1 163 781
Belopp vid årets utgång	68 200 000	48 825	-1 886 494	-1 161 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 886 494
Årets resultat	- 1 163 781
Totalt	- 3 050 275

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	48 825
Balanseras i ny räkning	- 3 099 100
Totalt	- 3 050 275

Avsättning till fond för yttre underhåll regleras av stadgarna §47.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 030 848	870 990
Övriga rörelseintäkter		274	86 224
Summa rörelseintäkter		1 031 122	957 214
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-111 388	-32 518
Övriga externa kostnader	3	-82 032	-414 965
Personalkostnader	4	-24 218	0
Avskrivningar		-1 207 656	-1 207 652
Summa rörelsekostnader		-1 425 294	-1 655 135
RÖRELSERESULTAT		-394 172	-697 921
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	235 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 609	-823 643
Summa finansiella poster		-769 609	-588 108
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 163 781	-1 286 029
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 163 781	-1 286 029
ÅRETS RESULTAT		-1 163 781	-1 286 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	83 135 518	84 343 174
Summa materiella anläggningstillgångar		83 135 518	84 343 174
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	1
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 135 519	84 343 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	2 752
Övriga fordringar		266	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 289	27 768
Summa kortfristiga fordringar		13 735	30 520
Kassa och bank			
Kassa och bank		197 897	45 756
Summa kassa och bank		197 897	45 756
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		211 632	76 276
SUMMA TILLGÅNGAR		83 347 151	84 419 451

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 200 000	68 200 000
Fond för yttre underhåll		48 825	0
Summa bundet eget kapital		68 248 825	68 200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 886 494	-551 640
Årets resultat		-1 163 781	-1 286 029
Summa fritt eget kapital		-3 050 275	-1 837 669
SUMMA EGET KAPITAL		65 198 550	66 362 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	17 999 526	17 699 526
Summa långfristiga skulder		17 999 526	17 699 526
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		17 999 526	17 699 526
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		71 703	10 749
Skatteskulder		0	267 200
Övriga skulder		0	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	77 371	79 464
Summa kortfristiga skulder		149 074	357 593
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		149 074	357 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 347 150	84 419 450



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-394 172	-697 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 207 656	1 207 652
Summa	813 484	509 731
Övriga finansiella poster	0	235 535
Erlagd ränta	-769 609	-823 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 875	-78 377
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	16 785	478
Förändring av rörelseskulder	-208 519	54 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-147 859	-22 962
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Uppskrivning byggnad		-185 571
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-185 571
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	300 000	199 526
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	300 000	199 526
Årets kassaflöde	152 141	-9 007
Likvida medel vid årets början	45 756	54 764
Likvida medel vid årets slut	197 897	45 756

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme och grund	100	1
Stommekompletteringar/innerväggar	50	2
Värme, sanitet (VS)	50	2
El	40	2,5
Fasad	50	2
Fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Styr och övervakningssystem	15	6,7
Restpost	50	2

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Redu9

Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

Not 1. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 030 848	870 990
Totalt nettoomsättning	1 030 848	870 990

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Försäkring	31 773	31 440
Försäkringsskador	28 600	0
Övriga driftkostnader	0	1 078
Reparation och underhåll	4 911	0
Byggnad	9 985	0
VVS	36 119	0
Totalt driftkostnader	111 388	32 518

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Arvode ekonomisk förvaltning	35 538	32 040
Extra ekonomisk förvaltning	0	4 986
Revisionsarvode	27 500	25 000
Övrig kommunikation	2 438	0
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	349 481
Konsultarvode	13 295	0
Bankkostnader	3 261	3 397
Övriga kostnader	0	61
Totalt övriga externa kostnader	82 032	414 965

Not 4. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	18 937	0
Sociala kostnader	5 281	0
Totalt personalkostnader	24 218	0

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	40 859 403	40 859 403
Anskaffningsvärde mark	14 893 500	14 893 500
Omklassificeringar	12 270 043	12 270 043
Utgående anskaffningsvärden	68 022 946	68 022 946
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 506 353	- 298 700
Årets avskrivningar	- 1 207 656	- 1 207 652
Utgående avskrivningar	-2 714 009	-1 506 352
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	17 826 580	17 641 009
Årets uppskrivningar	0	185 571
Utgående uppskrivningar	17 826 580	17 826 580
Utgående redovisat värde	83 135 517	84 343 174
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	25 236 000	25 236 000
Taxeringsvärde mark	23 589 000	23 589 000
	48 825 000	48 825 000

Not 6. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	17 641 010	17 641 010
Utgående anskaffningsvärden	17 641 010	17 641 010
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	- 17 641 009	- 17 641 009
Utgående nedskrivningar	-17 641 009	-17 641 009
Utgående redovisat värde	1	1

Aktier i Vivioo Projekt 5 AB

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	6 305	25 029
Frubo AB	2 894	2 739
Bostadsrätterna	4 090	0
Summa	13 289	27 768

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Lån Solifast 601014825	2026-12-20	3,5040 %	8 849 763	8 849 763
Lån 165437	2026-12-20	3,55 %	8 849 763	8 849 763
Lån 165438	2027-02-15	3,97 %	300 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			17 999 526	17 699 526

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	77 371	79 464
Summa	77 371	79 464

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 640 000	21 640 000
Summa:	21 640 000	21 640 000

Underskrifter

Strängnäs enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Niklas Zandelin

Bo Nyås

Veronica Eklund

Per-Ola Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Thomas Rahman

Verifikat

Titel: Brf Sjösidan i Strängnäs - Årsredovisning 2024

ID: 87bef2a0-1515-11f0-8df6-45ba84107d96

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-09

Underskrifter

Brf Sjösidan i Strängnäs

bo.nyas@outlook.com

Signerat: 2025-04-09 14:43 BankID BO RICKARD NYÅS

Brf Sjösidan i Strängnäs

niklas.zandelin@ezesys.com

Signerat: 2025-04-10 14:22 BankID Sven Niklas Zandelin

Intern revisor

private.thomasrahman@gmail.com

Signerat: 2025-04-15 18:56 BankID THOMAS RAHMAN

Brf Sjösidan i Strängnäs

veronicazeklund@outlook.com

Signerat: 2025-04-09 18:07 BankID KARIN VERONICA

EKLUND

Brf Sjösidan i Strängnäs

per-ola.eriksson@jm.se

Signerat: 2025-04-11 16:39 BankID PER-OLA ERIKSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Sjösidan i Strängnäs - Årsredovisning 2024.pdf	638.4 kB	4662 e8da b570 54c4 5f30 26c3 2344 8cfa 4dd0 935f ef0f f0fb f60e 9d9e 60f6 1b17

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-09	09:40	Skapat Alice Wiklund, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-09	14:43	Signerat Brf Sjösidan i Strängnäs Genomfört med: BankID av BO RICKARD NYÅS. IP: 213.64.154.209
2025-04-09	18:07	Signerat Brf Sjösidan i Strängnäs Genomfört med: BankID av KARIN VERONICA EKLUND. IP: 83.249.91.40
2025-04-10	14:22	Signerat Brf Sjösidan i Strängnäs Genomfört med: BankID av Sven Niklas Zandelin. IP: 176.10.147.20
2025-04-11	16:39	Signerat Brf Sjösidan i Strängnäs Genomfört med: BankID av PER-OLA ERIKSSON. IP: 176.10.146.210

Händelser

2025-04-15

18:56

Signerat | Intern revisor
Genomfört med: BankID av THOMAS RAHMAN. IP: 176.10.146.218



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19