

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Släggan 11



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Släggan 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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:	Jenny Spets Wojarski
Ledamot:	Henrietta Asplund
Suppleanter:	Anna Richter Olsson Josefin Bohlin

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Birgitta Nilsson
 Dag Asplund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Brf Släggan 11	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
 Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

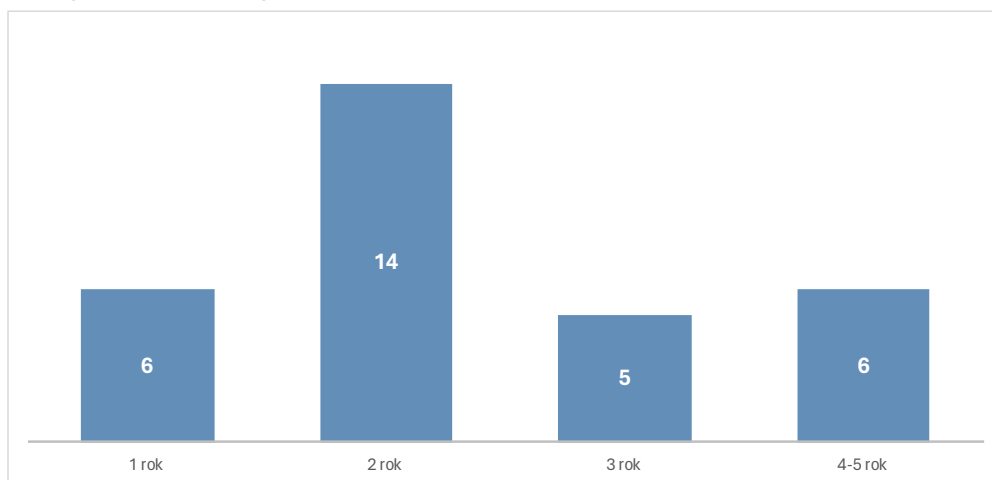
Byggnadsår och ytor

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.

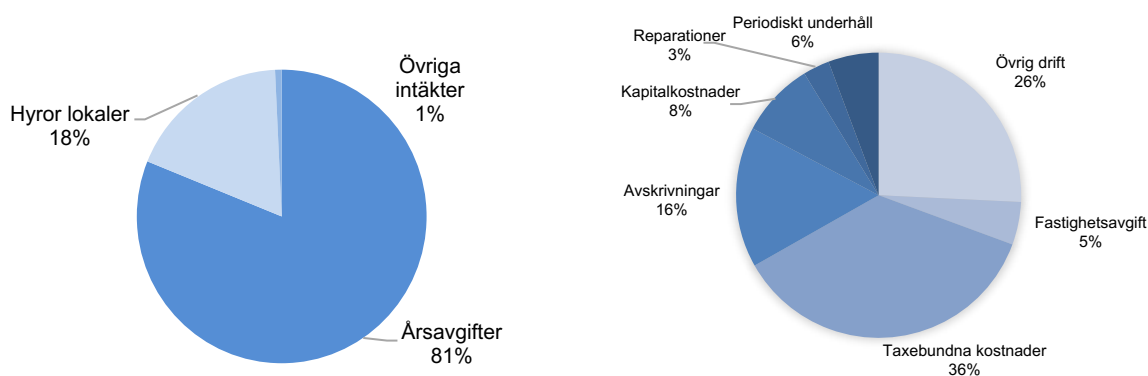
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av mangel	2023
Hiss, byte av lås samt belysning	2023

Planerat underhåll	År
Renovering tak	2024-2025

Förvaltning

Föreningen har inga extern förvaltare för ekonomi eller fastighetsskötsel.

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

- Höjning av avgifterna med 10% per 1 juli 2023
- Genomfört Energideklaration
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll samt rensning och injustering av ventilationssystemet
- Sotning
- Vattenskada terrass
- Inköp av ny mangel
- Kontroll Stammar
- Byte av lås samt belysning i hissarna
- Café Padaek Pakse, ny lokalhyresgäst efter King Scoopa

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	590	590	590
Skuldsättning/m ²	1 717	1 776	1 835	1 894
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta	1 817	1 879	1 941	2 004
Räntekänslighet	3	3	3	3
Energikostnad/m ² totalyta	213	204	196	169
Årsavgifternas andel i % av total rörelseintäkt	81%	82%	82%	92%
Sparande per m ²	233	268	306	334
Soliditet (%)	52	50	48	44
Nettoomsättning (tkr)	1 798	1 698	1 695	1 510

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	233 858	0	349 061	-115 203
Årets resultat	244 268	244 268	-349 061	349 061
S:a ansamlad vinst/förlust	699 236	244 268	0	454 969
S:a eget kapital	5 011 908	244 268	0	4 767 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	244 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	233 858
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
summa balanserat resultat	478 126

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
att i ny räkning överförs	478 126

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 797 703	1 698 140
Summa rörelseintäkter		1 797 703	1 698 140
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 072 161	-918 300
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 504	-58 872
Personalkostnader	Not 5	-63 475	-63 475
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-248 000	-248 000
Summa rörelsekostnader		-1 421 140	-1 288 647
18RÖRELSERESULTAT		376 563	409 493
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter		45 737	1 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 032	-61 821
Summa finansiella poster		-132 295	-60 432
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		244 268	349 061
ÅRETS RESULTAT		244 268	349 061

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 321 366	6 569 366
Summa materiella anläggningstillgångar		6 321 366	6 569 366
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 321 366	6 569 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl Saldo Nordea	Not 8	3 368 545	2 996 816
Summa kortfristiga fordringar		3 368 545	2 996 816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 368 545	2 996 816
SUMMA TILLGÅNGAR		9 689 911	9 566 182

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
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		233 858	-115 203
Årets resultat		244 268	349 061
Summa fritt eget kapital		699 236	454 969
SUMMA EGET KAPITAL		5 011 908	4 767 641
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	4 276 728	4 423 496
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		189 367	192 097
Övriga skulder	Not 11	50 128	30 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	161 780	152 072
Summa kortfristiga skulder		4 678 003	4 798 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 689 911	9 566 182

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	375 128	408 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	248 000	248 000
	623 128	656 087
Erhållen ränta	45 737	1 388
Erlagd ränta	-161 649	-56 660
	507 216	600 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-5 240	21 563
Ökning av rörelseskulder	6 237	91 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	508 213	714 104
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-146 768	-146 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 768	-146 768
Årets kassaflöde	361 445	567 336
Likvida medel vid årets början	2 991 489	2 424 153
Likvida medel vid årets slut	3 352 933	2 991 489

*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	2023	2022
Byggnader	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter	1 458 324	1 388 940
I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, el, vatten, basabonnemang för tv samt bredband		
Hyror lokaler	326 221	300 658
Övriga intäkter	13 158	8 542
	1 797 703	1 698 140

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2023	2022
	Fastighetskostnader		
	Städning	49 537	31 792
	OVK, Obl. Ventilationskontroll samt ventilationsjustering	58 625	0
	Hissbesiktning	10 132	9 258
	Gård	2 615	9 135
	Sotning	10 500	0
	Kontroll tak	7 869	0
	Kontroll stammar	45 625	0
	Förbrukningsmateriel	1 691	371
		186 594	50 556
	Reparationer		
	Spolning, stopp i badrum samt kök	18 494	0
	Tvättstuga	1 625	1 766
	Cykelrum	0	54 585
	Hiss	19 281	20 332
	Skador/klotter/skadegörelse	7 344	9 818
		46 744	86 501
	Periodiskt underhåll		
	Byte av expansionskärl och VVC-pump	0	70 438
	Hiss, byte av lås samt belysning	57 876	0
	Tvättstuga, ny mangel	30 949	0
		88 825	70 438
	Taxebundna kostnader		
	El	51 923	87 722
	Värme	391 066	350 675
	Vatten	86 873	70 570
	Sophämtning/renhållning	32 195	26 904
		562 057	535 871
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 949	56 477
	Digital-TV Tele 2	10 710	9 608
	Fiber Stockholms Stadsnät	36 903	35 640
		112 562	101 725
	Fastighetsskatt	75 379	73 209
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 072 161	918 300
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
	Förbrukningsinventarier samt varuinköp	998	1 796
	Kostnad Underhållsplan	0	40 625
	Energideklaration	9 250	0
	Fuktmätning takterrass	9 625	0
	Föreningskostnader	0	800
	Styrelseomkostnader	3 800	2 800
	Fritids- och trivselkostnader	4 445	2 343
	Administration	2 294	2 296
	Visma Ekonomisystem	1 872	3 072
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		37 504	58 872

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2023	2022
	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	2023	2022
	Byggnad	248 000	248 000
		248 000	248 000
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 408 000	12 408 000
	Utgående anskaffningsvärde	12 408 000	12 408 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 748 634	-6 500 634
	Årets avskrivningar enligt plan	-248 000	-248 000
	Utgående avskrivning enligt plan	- 6 996 634	-6 748 634
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 321 366	6 569 366
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	910 000	910 000
	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	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	15 612	5 327
	Företagskonto Nordea	607 827	2 277 802
	Sparkonto Nordea	2 745 106	713 686
		3 368 545	2 996 816

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2023-12-31	2022-12-31
	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
		2023-12-31	2018-12-31	2022-12-31
	Nordea	3,85 %	2 236 728	2 303 496
	Nordea	4,919 %	2 040 000	2 120 000
	Summa skulder till kreditinstitut		4 275 728	4 423 496

Not 11	ÖVRIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
	Depositioner Lokalhyresgäster	24 400	16 000
	Fastighetsskatt	25 728	14 876
		50 128	30 876

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
	Ränta	24 813	9 865
	Avgifter och hyror	136 967	142 207
		161 780	152 072

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av dagvattenrör
- Vattenskada vindsvåning

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den

14, 15

2024



Carina Olsson

Christina Stridsman



Lisa Emele Smith



Jenny Spels Wojarski



Henrietta Asplund

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2023. 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 2024 - 04-15



Birgitta Nilsson



Margareta Kristianson