

Årsredovisning

för

Brf Sandhamngatan 39

769619-1720

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödenanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Sandhamnsgatan 39 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Föreningen bildades år 2008 och är sedan år 2011 ägare till fastigheten Tegeludden 3 i Stockholms kommun. Fastighetens adress är Sandhamnsgatan 39 och Östhammarsgatan 64.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Fastighetens area	2 021 kvm
Fastigheten innehas med	Äganderätt
Bostadsarea	6 148 kvm
Lokalarea	549 kvm
Ursprungligt byggår	1947
Ombyggnadsår	2011
Värdeår	2011

Byggnadens totala bostads- och lokalyta uppgår till 6 697 kvm varav 6 148 utgör bostadsyta fördelad på 67 lägenheter mellan 47 och 195 kvm samt 549 kvm lokalyta. Lokalytan består av tre lokaler varav en restaurang. Vidare finns det garage med plats för 36 bilar och fyra mopeder/motorcyklar samt två cykelrum. Byggnaden innehåller också en gemensam tvättstuga och ett mindre gym för föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad. Bostadsrättstillägg ingår ej utan tecknas av medlemmarna själva som del av hemförsäkringen. I början av 2024 har en upphandling genomförts och beslutat fattats att flytta föreningens försäkring från Länsförsäkringar till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring från och med 1 mars.

Förvaltningen

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknat med Viredo AB. Avtal om teknisk fastighetsskötsel och drift är tecknat med Driftia Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under 2023 genomfört 14 protokollförda styrelsemöten. Därutöver har styrelsen haft ett antal möten i olika arbetsgrupper avseende bland annat elstolpar till garage, soprum, gymmet, förvaltning och underhåll. Den 22 maj 2023 hölls ordinarie föreningsstämma.

Föreningen har under verksamhetsåret investerat i nya elstolpar i garaget för laddning av el- och hybridbilar. Underhålls- och reparationsarbeten under året inkluderar bland annat byte till ledlysrör i korridorerna och trapphusen, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och efterföljande justering av ventilationen, samt reparation av en terrass. En ny underhållsplan har tagits fram under året.

Ekonomi

Rörelseresultatet för 2023 uppgick till 1 710 519kr och resultatet efter finansiella poster var 39 660kr. Kostnadsökningen på grund av högre inflation och räntor kompenseras av den avgiftshöjning som genomfördes i slutet av 2022.

För att ta höjd för fortsatt höga räntekostnader under 2024 har beslut fattats att höja medlemsavgiften med 5% och hyran för garageplatser med 20% från och med 1 januari 2024. Beslut har också fattats om ett tillfälligt amorteringsuppehåll på föreningens banklån under 2024. Totalt amorterade föreningen 500 000kr under 2023.

Medlemsinformation

I slutet av verksamhetsåret hade föreningen 108 medlemmar. Under 2022 har fyra bostadsrätter överlåtits och en delöverlåtits.

Flerårsöversikt (Kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 853 804	6 174 736	6 147 749	6 241 788
Resultat efter finansiella poster	39 660	-759 075	176 550	-498 548
Soliditet (%)	80	80	79	79
Belåningsgrad (lån/taxeringsvärde fastighet), %	19	19	26	26
Snittränta, (%)	2	1	1	1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	755	698	686	686
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 689	13 770	13 973	14 217
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 566			
Sparande per kvm (kr/kvm)	219			
Energikostnad per kvm (kr)	210			
Räntekänslighet (%)	18			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66			

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
	200 000 00	145 309 00		-10 833 46		
Belopp vid årets ingång	0	0	6 906 782	1	-759 075	340 623 246
Disposition av föregående års resultat:				-759 075	759 075	0
Fond för yttre underhåll			460 000	-460 000		0
Årets resultat					39 660	39 660
	200 000 00	145 309 00		-12 052 53		
Belopp vid årets utgång	0	0	7 366 782	6	39 660	340 662 906

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-12 052 535
årets vinst	39 660
	-12 012 875

disponeras för

fond för yttre underhåll enl. underhållsplan	460 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-204 151
balanseras i ny räkning	-12 268 724
	-12 012 875

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 853 824	6 174 736
Övriga rörelseintäkter	2	127 299	258 925
Summa rörelseintäkter		6 981 123	6 433 661
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 919 960	-4 832 641
Personalkostnader	4	-126 271	-126 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 224 373	-1 187 711
Summa rörelsekostnader		-5 270 604	-6 146 352
Rörelseresultat		1 710 519	287 309
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 670 859	-1 046 384
Summa finansiella poster		-1 670 859	-1 046 384
Resultat efter finansiella poster		39 660	-759 075
Resultat före skatt		39 660	-759 075
Årets resultat		39 660	-759 075

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	424 086 164	425 273 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	238 306	0
Summa materiella anläggningstillgångar		424 324 470	425 273 875

Summa anläggningstillgångar

424 324 470

425 273 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		111 372	1 121 638
Övriga fordringar		152 667	201 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 899	64 507
Summa kortfristiga fordringar		322 938	1 387 749

Kassa och bank

Kassa och bank		2 700 188	1 723 662
Summa kassa och bank		2 700 188	1 723 662
Summa omsättningstillgångar		3 023 126	3 111 411

SUMMA TILLGÅNGAR

427 347 596

428 385 286

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		200 000 000	200 000 000
Upplåtelseavgifter		145 309 000	145 309 000
Fond för yttre underhåll		7 366 782	6 906 782
Summa bundet eget kapital		352 675 782	352 215 782

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 052 535	-10 833 461
Årets resultat		39 660	-759 075
Summa fritt eget kapital		-12 012 875	-11 592 536
Summa eget kapital		340 662 907	340 623 246

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 000 000	47 250 000
Övriga skulder		316 110	316 110
Summa långfristiga skulder		19 316 110	47 566 110

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	65 157 000	37 407 000
Leverantörsskulder		520 752	113 230
Skatteskulder		560 270	478 651
Övriga skulder		120 683	70 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 009 874	2 126 672
Summa kortfristiga skulder		67 368 579	40 195 930

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

427 347 596

428 385 286

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	39 660	-759 075
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 224 373	1 187 711
Betald skatt	130 557	113 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 394 590	542 336
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	1 010 266	-54 967
Förändring av kortfristiga fordringar	5 607	-7 724
Förändring av leverantörsskulder	407 522	-213 155
Förändring av kortfristiga skulder	-1 066 492	272 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 751 494	539 340
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-274 968	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 968	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	976 526	-710 660
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 723 662	2 434 321
Likvida medel vid årets slut	2 700 188	1 723 662

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 och (BFNAR 2023:1).

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och har förlängts vid villkorsändringsdatum med villkor som framgår av not 7.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 År
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3 -5 År

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesintäkter lokaler	1 269 392	968 402
Hysesintäkter parkering	717 000	715 200
Årsavgifter	4 640 592	4 289 633
Fastighetsskatt	171 832	141 013
El debitering garage	53 336	59 148
Debitering av adm. kostnader el	1 673	0
Andrahands uthyrning	0	1 341
Övriga intäkter	127 299	258 925
	6 981 124	6 433 662

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El, värme, vatten/avlopp	-1 476 945	-1 591 528
Renhållning och städning	-401 317	-396 353
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	-981 804	-2 010 702
Fastighetsskatt	-282 463	-312 922
KabelTV, bredband	-173 559	-169 685
Fastighetsförsäkring	-97 677	-90 789
Revisionsarvoden	-24 250	-23 625
Förbrukningsinventarier	-20 304	0
Ekonomisk förvaltning	-105 519	-102 692
Övriga kostnader	-151 971	-134 345
	-3 715 809	-4 832 641

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	-101 963	-102 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	-24 308	-24 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader	-126 271	-126 000

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader och mark	-1 187 711	-1 187 711
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-36 662	0
	-1 224 373	-1 187 711

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	438 932 370	438 932 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 932 370	438 932 370
Ingående avskrivningar	-13 658 495	-12 470 784
Årets avskrivningar	-1 187 711	-1 187 711
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 846 206	-13 658 495
Utgående redovisat värde	424 086 164	425 273 875
Taxeringsvärde byggnader	206 000 000	206 000 000
Taxeringsvärde mark	234 600 000	234 600 000
	440 600 000	440 600 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 33607164	1,03	2024-01-28	10 250 000	10 250 000
SEB 40021779	4,58	2024-12-28	4 500 000	4 500 000
SEB 40021833	4,46	2024-07-28	17 375 000	17 875 000
SEB 40021884	0,72	2025-07-28	19 000 000	19 000 000
SEB 40021922	2,35	2024-07-28	18 000 000	18 000 000
SEB 43946552	4,58	2024-12-28	15 032 000	15 032 000
			84 157 000	84 657 000
Kortfristig del av långfristig skuld			65 157 000	37 407 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förutbetalda intäkter	748 713	1 706 078
Upplupna löner	0	102 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	24 000
El.Värme, kyla, Vatten, sophantering mm	226 333	257 372
Revision	15 000	15 000
Uppl. ränta	28 264	22 222
	1 018 310	2 126 672

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	93 657 000	93 657 000
	93 657 000	93 657 000

Stockholm 2024 - -

John Fritsch
Ordförande

Paulo Fohlin
Ledamot

Ebba Lindahl
Ledamot

Erik Ekman
Ledamot

Yvonne Wenneberg
Ledamot

Gunilla Ristner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin
Auktoriserad revisor