

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sigyn 18

716416-4811

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Fastighetsskötsel och tillsyn under det gångna året har inhandlats av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Händelser under året

Styrelseprotokoll

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda möten.

Året har präglats av kraftigt ökade driftskostnader samt problem med hyresgäster.

Ökade räntekostnader samt genomgående ökade kostnader för driften har gjort det nödvändigt att öka medlemsavgiften med 40 procent från och med januari 2024. Kostnadsutvecklingen har också inneburit extra sparsamhet kring föreningens skötsel.

Vi medverkade till att vår restauranglokal fick en ny hyresgäst efter en längre tids relationsproblem. Den nya hyresgästen har dock på uppdrag av föreningen blivit ett ärende hos Kronofogden på grund av obetalda hyror. Vi beslutade avvakta med avhysning om vi kunde få garantier för att alla skulder betalas. Detta efter att hyresbetalningar för det nya året, 2024, gjordes.

En annan lokal inriktad på köksdesign har inte heller klarat av hyresbetalningarna. Denna hyresgäst blev försatt i konkurs av annan part och föreningen kom att stå med en tom lokal, som dock snabbt kunde hyras ut till ny näringsidkare.

Vi har genomfört driftkostnadsanalyser och har som resultat sänkt temperaturen med 1 grad i alla utrymmen.

Lägenhetsöverlåtelse

4 lägenheter har bytt ägare.

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 482 705	1 305 875	1 261 161	1 268 833
Resultat efter finansiella poster	-349 934	71 744	-217 566	6 505
Skuldsättning/kvm	6 423	6 437	6 509	6 524
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	7 881	7 898	7 986	8 003
Sparande/kvm	-83	162	-8	123
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	16	18	19	19
Energikostnad/kvm	243	216	215	181
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	47	47	47
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	480	436	428	428

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 252 732	769 138	688 487	-2 062 153
Avsättning till fond för yttre underhåll			218 000	-218 000
Årets resultat				-349 934
Vid årets slut	1 252 732	769 138	906 487	-2 630 087

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-2 280 153
årets resultat	-349 934
Totalt	-2 630 087
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	218 000
överföring till balanserat resultat	-2 848 087
Totalt	-2 630 087

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter		668 988	607 964
Bredband		25 714	-
Hysesintäkter, lokaler		778 152	694 638
Övriga intäkter		9 851	3 273
Nettoomsättning		1 482 705	1 305 875
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 150 480	-978 633
Avskrivning byggnader	2	-199 235	-199 235
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-9 191	-5 037
Rörelseresultat		123 799	122 970
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		2 924	68
Räntekostnader		-476 657	-51 294
Resultat efter finansiella poster		-349 934	71 744
Resultat före skatt		-349 934	71 744
Årets resultat		-349 934	71 744

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	10 763 294	10 962 529
Byggnadsinventarier	3	52 497	20 150
Inventarier	4	-	-
		<u>10 815 791</u>	<u>10 982 679</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		<u>10 818 591</u>	<u>10 985 479</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		188 145	27 984
Skattekonto		9 847	24 505
Övriga fordringar		-	7 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 253	26 962
		<u>239 245</u>	<u>86 942</u>
<i>Kassa och bank</i>		659 139	867 186
Summa omsättningstillgångar		<u>898 384</u>	<u>954 128</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 716 975</u>	<u>11 939 607</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 252 732	1 252 732
Upplåtelseavgifter		769 138	769 138
Fond för yttre underhåll		906 487	688 487
		<u>2 928 357</u>	<u>2 710 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 280 153	-2 133 896
Årets resultat		-349 934	71 744
		<u>-2 630 087</u>	<u>-2 062 152</u>
Summa eget kapital		<u>298 270</u>	<u>648 205</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	10 821 977	10 845 977
Depositioner		155 601	155 601
		<u>10 977 578</u>	<u>11 001 578</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		52 095	61 032
Skatteskulder		10 469	8 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 563	219 933
		<u>441 127</u>	<u>289 824</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>11 716 975</u>	<u>11 939 607</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-349 934	71 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	208 426	204 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-141 508	276 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-152 303	-31 253
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	151 302	-5 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-142 509	238 923
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier	-41 538	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-41 538	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-24 000	-122 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 000	-122 250
Årets kassaflöde	-208 047	116 673
Likvida medel vid årets början	867 186	750 513
Likvida medel vid årets slut	659 139	867 186

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	35 976	32 916
Städning	36 842	35 132
Sotning	8 053	11 199
Hiss	7 211	6 893
Gård	1 027	30 846
Snöröjning	16 093	15 340
Reparation och underhåll	46 327	66 001
Elavgifter	34 563	33 455
Uppvärmning	338 240	302 434
Vatten och avlopp	41 774	32 896
Sophämtning	61 796	51 506
Fastighetsförsäkringar	65 767	58 484
Kabel-TV	50 734	25 543
Övriga fastighetskostnader	22 470	7 499
Fastighetsskatt	116 487	114 877
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Revisionsarvoden	15 375	14 250
Ekonomisk förvaltning	56 722	51 318
Övriga förvaltningskostnader	19 982	15 369
Konsultarvoden	6 900	5 244
Juridiska kostnader	131 897	30 186
Arbetsgivaravgift, löneskatt	6 244	7 245
Summa	1 150 480	978 633

Not 2 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	13 282 319	13 282 319
Ingående avskrivning enligt plan	-3 276 791	-3 077 556
Årets avskrivning enligt plan	-199 235	-199 235
Mark	957 001	957 001
Utgående bokfört värde	10 763 294	10 962 529
Taxeringsvärde bostäder	64 600 000	64 600 000
Taxeringsvärde lokaler	7 994 000	7 994 000
	72 594 000	72 594 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	420 391	420 391
Årets inköp	41 538	
Ingående avskrivning enligt plan	-400 241	-395 204
Årets avskrivning enligt plan	-9 191	-5 037
Utgående bokfört värde	52 497	20 150

Not 4 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	4 450	4 450
Ingående avskrivning enligt plan	-4 450	-4 450
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,95 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,95 %		
Ingående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,95 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,95 %		
Nytt lån		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,95 %		
Ingående bokfört värde	2 328 000	2 352 000
Årets amortering	-24 000	-24 000
Utgående bokfört värde	2 304 000	2 328 000
Stadshypotek		
Ingående bokfört värde		98 250
Årets amortering		-98 250
Utgående bokfört värde		-
Summa utgående bokfört värde	10 821 977	10 845 977
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 821 977	10 845 977

Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000

Underskrifter

Stockholm 2024- -

Bo Plars

Eric Murander

Leif Dahl

Kajsa Ekelund

Radoslav Kataric

Min revisionsberättelse har avgivits 2024- -

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor