

Årsredovisning

för

Bf Sleipner upa

702002-0132

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bf Sleipner upa får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 har till ändamål att främja medlemmamas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkte förening). Föreningen äger fastigheten.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SLEIPNER 11	1917	Stockholms län, Stockholms kommun

Föreningen har sedan 2017-05-01 fullvärdesförsäkring hos Söderberg och Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärme från Stockholm Exergi.

Föreningen har kabel-tv via Tele2 (tidigare Com Hem) och fibernät via Bredband2 (tidigare Stockholms Stadsnät).

Taxeringsvärdet för (fastigheten Sleipner 11), år 2024 avseende byggnad uppgår till totalt 67 048 000 kronor, varav byggnad 19 225 000 kronor och mark till 47 823 000 kronor.

Byggnadsår och ytor

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt (1 487 kvm) samt tre lokaler med hyresrätt (70 kvm). Föreningen hyr även ut ett mindre förråd (19 kvm).

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
7	13	0	5	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Namn	Verksamhet	Yta	Löptid
Kulturkapital	Butik	17	2026-05-14
Bloom Jewellery	Butik	30	2025-08-31
Gabriel Ilio	Frisersalong	23	2025-10-30

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Cykelförråd och barnvagnsrum
- Förråd

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn	Uppdrag
Tomas Ericson	Auktoriserad revisor, BOREV Revision AB
Bo Thunberg	Internrevisor ordinarie
Åsa Levin	Internrevisor suppleant

Valberedning

Richard Backman

Byggnadens Tekniska status

Föreningens underhållsplan upprättades och antogs 2020, uppdaterades 2023 och sträcker sig över 10 år. Underhållsplanen skall uppdateras under 2025.

Några viktiga tidigare åtgärder från och med år 2017:

Åtgärd	År
Hissen ombyggnad	2017
Fjärrvärmecentral ny	
Fiberinstallation alla lägenheter	
Lagat elskåp källaren	
Byte lysrör källare/soprum	
Nya möbler samt belysning innergård	
Nytt lås entrédörr	2018
Ny liten tvättmaskin	
Nytt 3-fasuttag i elcentralen	
Fasadrenovering innergård	
Ventilation övre cykelrummet	
Stamspolning	
Renovering dörr i lokal	2019
Renovering dörr till soprummet	

Byte av tryckstegspump	
Ny torktumlare TS 190	
Ny timer torkskåp	
Fuktmätning våtutrymme alla lägenheter	
Radonmätning	
Förlängningsrör till tryckstegspump	2020
Byte av element nedre entré	
Elcentral uppdaterad	
Stuprör värmeslingor lagade	
Byte av skadade stuprör	
Nytt lås sopdörr	
VVS stamventiler bytta	
Varmvatten läckage lagat	
Lagning av puts fasad	2021
Byte av energimätare fjärrvärmecentral	2022
OVK	
Byte av ingående vattenkran i källaren	
Målning av taket	
Inköp av paviljong till innergård	
Renovering av fönster innergården våning 3 till 6	
Byte av kablage till elcentral	
Ventilationsinstallation (tryckstyrning/spjäll) i soprum	
Stampsolning, Filmning och fräsning av avloppsrör	
Elmätaren byttes och lyktorna på innergården lagades	2023
Ny tvättmaskin till tvättstugan	
OVK anmärkning åtgärdades	
Armatyr bytt i soprummet	2024

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 15% from 2024-01-01

I starten av 2024 har styrelsen sagt upp hyresavtalet avseende det mindre hyresförrådet i källaren då det ej är lämpligt för den verksamheten som där hr bedrivits. Hyresgästen kommer att avflytta under 2025.

Föreningens ekonomi

Ekonomin har varit i god balans med avseende på inkomsterna/avgifterna i relation till de löpande kostnaderna och framtida planerade underhållsbehov. Inga vattenskador eller andra skador noterades under 2024, vilket är glädjande. Under 2024 fortsatte energikostnaderna att öka och räntorna på lån har stabiliserats och är på väg ner. Styrelsen har agerat för att försöka kontrollera energikostnaderna med att installera ett modernt optimeringssystem, Nrlyze, se ovan. Styrelsen bedömer därför att medlemsavgifterna är tillräckliga för att klara ekonomin och styrelsen ser i nuläget inget behov av ytterligare avgiftshöjning för 2025.

Från den 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan istället en kommunal fastighetsavgift om 1630 kr per bostadslägenhet eller maximalt 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar av lägenheter har under året fem (5) överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början = 37

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret = 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 7

Antalet medlemmar vid årets slut = 36

Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.

Andrahandsuthyrning av lägenheter får endast ske med styrelsens samtycke. Under 2024 har styrelsen beviljat andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar med upp till 2, 5% resp. 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren. Andrahandsavgift tas ut med upp till 10% av gällande basbelopp för tidpunkten och tas ut av den medlem som hyr ut lägenheten.

Styrelsen

Styrelsen under året har sedan föreningsstämman 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Jack Spira	Ordförande
Irene Wigzell	Sekreterare
Patrik Engblom	Ledamot
Auri Olander	Suppleant
Axel Granfelt	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2024. Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 299	1 120	1 067	1 037
Resultat efter finansiella poster	198	-105	-272	-52
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	734	623	594	579
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 946	1 965	1 982	1 993
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 063	2 083	2 101	2 112
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	-17	142	157
Räntekänslighet (%)	2,8	3,3	3,5	3,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	302	256	239	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,1	79,3	82,7	62,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalytan är 1 576 kvm varav 1 487 kvm är bostadsrättsyta och 89 kvm lokal-, förrådsyta.

* I beräkningen ingår inte medlemmars egen hushållsel (egna abonnemang).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	235 800	628 900	96 600	-2 724 216	-104 747	-1 867 663
Avsättning till underhållsfond			96 600	-96 600		0
Uttag ur underhållsfond			-11 042	11 042		0
Disposition av föregående års resultat:				-104 747	104 747	0
Årets resultat					198 436	198 436
Belopp vid årets utgång	235 800	628 900	182 158	-2 914 521	198 436	-1 669 227

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 914 521
årets vinst	198 436
	-2 716 085

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-11 110
i ny räkning överföres	-2 801 575
	-2 716 085

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 298 934	1 119 752
Övriga rörelseintäkter	2	0	49 170
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 298 934	1 168 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-895 366	-1 069 534
Personalkostnader	4	-47 000	-47 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-73 325	-73 325
Summa rörelsekostnader		-1 015 691	-1 189 859
Rörelseresultat		283 243	-20 937
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 307	7 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 126	10 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 240	-102 181
Summa finansiella poster		-84 807	-83 810
Resultat efter finansiella poster		198 436	-104 747
Resultat före skatt		198 436	-104 747
Årets resultat		198 436	-104 747

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	605 061	516 117
Inventarier, verktyg och installationer	7	420 636	582 905
Summa materiella anläggningstillgångar		1 025 697	1 099 022

Summa anläggningstillgångar

1 025 697

1 099 022

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Pågående arbete	8	45 070	0
Summa varulager		45 070	0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		65 233	20 384
Övriga fordringar		1 094	9 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 947	42 440
Summa kortfristiga fordringar		121 274	72 686

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 200	1 200
Summa kortfristiga placeringar		1 200	1 200

Kassa och bank

Kassa och bank		1 004 590	807 778
Summa kassa och bank		1 004 590	807 778
Summa omsättningstillgångar		1 172 134	881 664

SUMMA TILLGÅNGAR

2 197 831

1 980 686

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		235 800	235 800
Reservfond		628 900	628 900
Fond för yttre underhåll		182 158	96 600
Summa bundet eget kapital		1 046 858	961 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 914 521	-2 724 216
Årets resultat		198 436	-104 747
Summa fritt eget kapital		-2 716 085	-2 828 963
Summa eget kapital		-1 669 227	-1 867 663

Avsättningar

Övriga avsättningar	10	209 391	199 311
Summa avsättningar		209 391	199 311

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 657 944	3 096 959
Summa långfristiga skulder		1 657 944	3 096 959

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 409 015	0
Leverantörsskulder		103 735	111 647
Skatteskulder		4 630	7 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	482 343	433 088
Summa kortfristiga skulder		1 999 723	552 079

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 197 831

1 980 686

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat efter finansiella poster

198 436

-104 747

Justeringar för avskrivningar

73 325

73 325

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

271 761

-31 422

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-44 849

19 620

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 739

-13 496

Förändring av leverantörsskulder

-7 912

57 695

Förändring av kortfristiga skulder

46 540

58 773

Kassaflöde från den löpande verksamheten

261 801

91 170

Investeringsverksamheten

Investeringar pågående arbete

-45 070

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-45 070

0

Finansieringsverksamheten

Avsättning balkongfond

10 080

10 079

Upptagna lån/amortering

-30 000

-26 838

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-19 920

-16 759

Årets kassaflöde

196 811

74 411

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

807 778

733 367

Likvida medel vid årets slut

1 004 589

807 778

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Markanläggningar

Mark skrivs inte av

År:

50 år

4-25 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesintäkter lokaler	192 311	181 072
Årsavgifter bostäder	1 091 945	926 910
Förråd	944	944
Pant- och överlåtelseavgifter	4 299	2 446
Andrahandsuthyrning	1 465	1 385
Övrigt, städavgift m.m.	8 000	7 000
Öresutjämning	-30	-4
	1 298 934	1 119 753

I föreningens årsavgifter ingår fastighetsel, fjärrvärme, vatten, sophantering, kabel-tv och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsättning	0	40 557
Elstöd	0	8 613
	0	49 170

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	78 265	188 830
Löpande reparationer	6 056	184 453
Periodiskt underhåll	11 110	4 422
Fjärrvärme	342 185	281 405
El	48 475	54 202
Vatten	85 622	68 497
Sophämtning, Avfall	44 149	35 253
Försäkringspremier	62 035	59 611
Bredband	34 500	34 500
Kabel-tv	13 048	12 256
Revisionarvode	19 650	15 000
Ekonomisk förvaltning (avtal)	46 260	44 980
Övriga förvaltningskostnader	19 610	13 882
Fastighetsskatt	57 230	56 205
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	10 747	5 118
Övriga drift-/fastighetskostnader	16 425	10 920
	895 367	1 069 534

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Föreningsarvoden och andra ersättningar	40 000	40 000
Sociala kostnader	7 000	7 000
Summa	47 000	47 000

Not 5 Avskrivningar av materialla anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	37 825	37 825
Maskiner och andra tekniska anläggningar	24 750	24 750
Installationer	10 750	10 750
	73 325	73 325

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden & mark	3 112 975	3 112 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 112 975	3 112 975
Ingående avskrivningar	-2 596 858	-2 559 033
Årets avskrivningar	-37 825	-37 825
Omföring avskrivningar*	126 769	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 507 914	-2 596 858
Utgående redovisat värde	605 061	516 117
Taxeringsvärden byggnader	19 225 000	19 225 000
Taxeringsvärden mark	47 823 000	47 823 000
	67 048 000	67 048 000

* Avskrivningar tillhörande installationer har tidigare år redovisats som avskrivningar på byggnaden därav differensen mot fg år, de har i år flyttats till sin korrekta post. Se notering under Not 7.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	853 019	853 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 019	853 019
Ingående avskrivningar	-270 114	-234 614
Årets avskrivningar	-35 500	-35 500
Omföring avskrivningar*	-126 769	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 383	-270 114
Utgående redovisat värde	420 636	582 905

* Avskrivningar tillhörande installationer har tidigare år redovisats som avskrivningar på byggnaden därav differensen mot fg år, de har i år flyttats till sin korrekta post. Se notering under Not 6.

Not 8 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Aktiverade nedlagda utgifter	45 070	0
	45 070	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	20 028	16 785
Kameral förvaltning	12 123	11 565
Bostadsrätterna	5 020	5 020
Bredband	11 500	2 875
Kabel - TV	3 315	3 262
Hissavtal	2 961	2 933
	54 947	42 440

Not 10 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Balkongfond	209 391	199 311
Summa	209 391	199 311

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare - Stadshypotek	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
565046	4,660	2026-03-01	695 444	705 444
254364	1,000	2025-03-01	952 500	962 500
683334	4,120	2027-03-01	982 500	992 500
286897	4,550	2025-03-03	436 515	436 515
			3 066 959	3 096 959
Kortfristig del av långfristig skuld			1 409 015	1 455 853

Amorteringar har under året gjorts med 30 000kr. Om fem år beräknas lånen, med dagens lån, uppgå till 2 916 959 kronor. Lån som omsätts inom 12 månader redovisas som kortfristiga skulder.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 190 800	3 190 800
	3 190 800	3 190 800

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	330 905	328 313
Upplupen ränta	7 908	9 020
Fastighetsel	4 410	6 431
Fjärrvärme	41 855	49 177
Vatten	14 280	11 444
Sophantering	6 410	4 954
Bokslut och Revisionsarvode	29 575	23 750
Upplupet arvode och sociala avgifter	47 000	0
	482 343	433 089

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har i början av 2025 beslutat att installera systemet Nrlyze. Systemet analyserar, identifierar och korregerar felaktiga inställningar och obalans i fastighetens värmesystem. Styrelsen har förhoppningen att Nrlyze ska minska fastighetens uppvärmningskostnader och CO2 - avtryck med minst 10%.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jack Spira
Ordförande

Irene Wigzell
Sekreterare

Patrik Engblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bo Thunberg
Internrevisor ordinarie

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB