

Årsredovisning
för
BRF Sleipner 13
769602-8880

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Sleipner 13 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen äger fastigheten Sleipner 13.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behövs för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 111 000 000 kr (varav mark 77 000 000)

Föreningen är skuldfri

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Av de tre badrum som fått påpekande föregående år så stambyttes lgh nr 2 under 2024. Under kvartal ett 2025 kommer den sista att genomföras, sedan är alla tveksamma ytskikt gjorda.

En medlem monterade en balkong under 2024. Medlemmen bekostade balkongen till 100% själv, inbetalningar är bokförda som kapitaltillskott. Den bakre gården tätades provisoriskt.

Avlopp i källaren byttes för att minimera råttproblem. Nu är källaren råttssäkrad.

Stämmans beslut om ändrad sophantering och försäljning av soprum ligger i hyresnämnden för avgörande under 2025.

Styrelsen och övriga funktionärer

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>	<i>roll</i>	<i>valda t.o.m. årsstämman</i>
Douglas Holmér		2025
Andreas Turner		2025
Henrik Lundevall		2025
David Strömberg	Ordförande	2025
John Lindström		2025

Styrelsesuppleanter

Josefine Nordfors Lundquist	2025
-----------------------------	------

Ordinarie revisorer

My Bolin	Auktoriserad Revisor	2025
----------	----------------------	------

Valberedning

Christian Mahrohn	2025
-------------------	------

Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls den 15/5 2024. Under året har 3 protokollförda styrelsemöten hållits.

Medlemslägenheter: 33 st

BRF Lokal: 1 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta (m ²)
32	Lägenheter	2181
1	Lokal BRF	175

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
4	1 rok
16	2 rok
8	3 rok
4	4 rok

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 515	1 452	1 405	1 365
Resultat efter finansiella poster	-220	-66	-71	-411
Soliditet (%)	98	98	98	85
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	917
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	917
Sparande per kvm (kr/kvm)	127	132	98	67
Räntekänslighet (%)	0	0	0	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	229	202	201
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	612	588	568	521
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	90

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 673 217	9 783 056	2 537 478	-6 140 110	-65 848	21 787 793
Insatt kapitaltillskott		187 500				187 500
Överföring till yttre rep.fond			333 000	-333 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-65 848	65 848	0
Årets resultat					-219 615	-219 615
Belopp vid årets utgång	15 673 217	9 970 556	2 870 478	-6 538 958	-219 615	21 755 678

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 538 959
årets förlust	-219 615
	-6 758 574

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	333 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-210 322
i ny räkning överföres	-6 881 252
	-6 758 574

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	2	1 514 906	1 452 188
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 005
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 514 906	1 462 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 210 035	-1 132 710
Övriga externa kostnader	5	-276 930	-272 596
Personalkostnader	6	-3 996	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-326 792	-199 655
Summa rörelsekostnader		-1 817 753	-1 604 961
Rörelseresultat		-302 847	-142 768
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 585	9 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 832	67 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 185	0
Summa finansiella poster		83 232	76 920
Resultat efter finansiella poster		-219 615	-65 848
Resultat före skatt		-219 615	-65 848
Årets resultat		-219 615	-65 848

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 165 306	19 292 101
Inventarier, verktyg och installationer	8	35 141	47 638
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	119 301	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 319 748	19 339 739
Summa anläggningstillgångar		19 319 748	19 339 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 574	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 023	115 989
Summa kortfristiga fordringar		145 597	115 993
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 652 864	2 870 069
Summa kassa och bank		2 652 864	2 870 069
Summa omsättningstillgångar		2 798 461	2 986 062
SUMMA TILLGÅNGAR		22 118 209	22 325 801

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 673 217	15 673 217
Andelskapital		187 500	0
Upplåtelseavgift		9 783 056	9 783 056
Fond för yttre underhåll		2 870 478	2 537 478
Summa bundet eget kapital		28 514 251	27 993 751
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 538 959	-6 140 110
Årets resultat		-219 615	-65 848
Summa fritt eget kapital		-6 758 574	-6 205 958
Summa eget kapital		21 755 677	21 787 793
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 998	215 414
Skatteskulder		6 662	9 101
Övriga skulder		1 196	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	229 676	313 493
Summa kortfristiga skulder		362 532	538 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 118 209	22 325 801

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-302 847	-142 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	326 792	199 655
Erhållen ränta	74 832	67 920
Erhållen utdelning	9 585	9 000
Erlagd ränta	-1 185	0
Betald inkomstskatt	-4 009	3 458

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

103 168 137 265

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	4 750
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 034	68 803
Förändring av leverantörsskulder	-90 416	-26 020
Förändring av kortfristiga skulder	-82 621	98 144

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-97 903 282 942

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-306 801	-2 622 934
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-306 801 -2 622 934

Finansieringsverksamheten

Erhållna kapitaltillskott	187 500	0
---------------------------	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

187 500 0

Årets kassaflöde

-217 204 -2 339 992

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 870 069	5 210 060
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 652 865 2 870 068

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. Samt med stöd av BFNAR 2023:1

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50-100 År
Markanläggningar	20 År
Inventarier, verktyg och installationer	5 År

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 balansomsättning.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 442 090	1 384 407
Övrigt	72 817	67 781
	1 514 907	1 452 188

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd 2023	0	10 005
	0	10 005

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel enl avtal	52 710	49 350
Fastigh.skötsel utöver avtal allmän	47 196	50 085
Städning	46 692	46 513
Snöröjning	9 670	9 420
Hiss-tillsyn enligt avtal	25 551	17 643
Hiss-tillsyn utöver avtal	16 822	49 588
Lås & Nycklar	1 935	13 101
Sotning	8 125	7 395
Tvättstuga	5 442	9 774
	214 143	252 869
Reparationer		
Underhållskostnader	193 026	119 842
	193 026	119 842
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	54 084	50 247
Kabel-TV/Hisstelefon	21 848	20 790
Fastighetsskatt	53 790	52 437
Övriga avdragsgilla fastighetskostnader	1 553	29 031
	131 275	152 505
Taxebundna kostnader		
El	70 707	70 733
Fjärrvärme	415 835	382 105
Vatten och avlopp	92 891	86 791
Sophämtning	53 242	42 456
Återvinning och övrigt avfall	38 916	25 409
	671 591	607 494
Summa	1 210 035	1 132 710

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	17 125	16 875
Förvaltningsarvoden-fastigheten	116 372	109 252
Bredbandskostnader	58 860	58 860
Telekostnader	13 043	9 678
Div övriga kostnader	19 877	31 121
Tomtmark och plantering	36 445	0
Förbrukningsinventarier	3 820	1 376
Förbrukningsmaterial	1 388	3 057
Konsultarvoden	10 000	21 875
Övrigt	0	20 502
	276 930	272 596

Not 6 Styrelsearvode

	2024	2023
Arvoden/tantiem styrelse	3 996	0
	3 996	0

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 899 263	21 314 067
Årets värdehöjande förbättringar	187 500	2 585 196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 086 763	23 899 263
Ingående avskrivningar	-4 607 162	-4 412 457
Årets avskrivningar enligt plan byggnad	-314 295	-194 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 921 457	-4 607 162
Utgående redovisat värde	19 165 306	19 292 101
Taxeringsvärden byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärden mark	77 000 000	77 000 000
	111 000 000	111 000 000
Bokfört värde byggnader	9 341 044	9 467 839
Bokfört värde mark	9 824 262	9 824 262
	19 165 306	19 292 101

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 837	63 099
Inköp	0	37 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 837	100 837
Ingående avskrivningar	-53 199	-48 249
Årets avskrivningar	-12 497	-4 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 696	-53 199
Utgående redovisat värde	35 141	47 638

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Stambyte	119 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 301	0
Utgående redovisat värde	119 301	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 363	54 084
Förutbetald faktura förvaltning	29 561	29 093
Förutbetald Kabel-TV	5 489	5 462
Förutbetald fastighetsskötsel	4 439	4 415
Förutbetald service och besiktning undercentral	8 938	8 125
Förutbetald serviceavtal hiss	4 090	4 090
Förutbetald OVK	28 906	0
Upplupen ränteintäkt	6 237	10 720
	144 023	115 989

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyresintäkter	122 330	117 815
Upplupen fjärrvärme	54 352	56 642
Upplupen kostnad vattenförbrukning	15 654	13 068
Upplupen kostnad hushållsavfall	9 156	7 076
Beräknad kostnad revision	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	8 185	98 893
	229 677	313 494

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 808 000	6 808 000
	6 808 000	6 808 000

Underskrifter

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Strömberg
Ordförande

Andreas Ternér

John Lindström

Henrik Lundevall

Douglas Holmér

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Bolin
Auktoriserad revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende