

Årsredovisning 2024

BF Söderbo utan personlig ansvarighet

702002-2757



Välkommen till årsredovisningen för BF Söderbo utan personlig ansvarighet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1917-03-17. Stadgar registrerades 2005-05-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skruven 3	1917	Stockholms stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 2 607 kvm och 3 lokaler om 17 kvm. Byggnadernas totalyta är 2615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Malmros	Ordförande
Elisa Johanna Petra Yngwe	Styrelseledamot
Claes Magnus Skoglund	Styrelseledamot
Ella Linnea Mary Peterson-Berger	Styrelseledamot
Sophie Eklöf	Styrelseledamot
Elin Boberg	Suppleant
Maria-Theresa Rieder	Suppleant

Valberedning

Ulf Strucke
Johan Rittsel

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ina Birgitta Widegren	Internrevisor
David Oskar Petter Walman	Revisor
Helena Winberg	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-06. Val av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Sotning av eldstäder
Fasadrenovering lilla gården
Ny tvättmaskin
TV - slingfel i A-uppgången åtgärdat
Piggskydd på taket
Stambyte i källartaket utanför kontoret har genomförts
- 2023** ● Målning tvättstuga
Påbörjad fasadrenovering
Installation av individuella elmätare
- 2022** ● Fönsterrenovering utförd
Åtgärder av vissa stammar
Nya routrar installerades
- 2021** ● Brandtätning vind och källare
Uppdatering av ritningar
Injustering av fjärrvärmecentralen samt nya termostater
Filmning av stammar och stamspolning
Underhåll trapphusmålning
Sotning av eldstäder
Nytt bastuaggregat
- 2020** ● Ny fjärrvärmecentral
Energideklaration genomförd
Åtgärder stuprör lilla gården
Besiktning av balkonger
Sex nya brand- och säkerhetsdörrar samt brytskydd på ytterportar
- 2019** ● Besiktning och åtgärder stuprör stora gården
Obligatorisk ventilationskontroll genomförd (OVK)
Ny torktumlare och mangel i tvättstugan

- 2018 ● Stamspolning
- 2017 ● Översyn av taksäkerhet
- 2016 ● Installation av fönsterventiler och fönstermålning
- 2014 ● Trapphusrenovering
Radonmätning
- 2012 ● Takrenovering

Planerade underhåll

- 2025 ● Kontroll av radiatorer och byte av rostiga rör
Radonmätning
Nytt torkskåp
- 2026 ● Garantibesiktning fönstermålning

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Nordic Green Energy
El	Fortum Ellevio
Fastighetsunderhåll	FT Drift
Sophämtning och vatten	Stockholm vatten AB
Trapphusstädning	Ren Standard i Stockholm KB
Tv	ComHem AB
Värme	Stockholm Exergi AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året prioriterat att få föreningens ekonomi i balans och att öka sparandet inför framtida kostnader och investeringsbehov. Detta för att undvika höjning av medlemsavgifter men också för att behålla våra lägenheters attraktion på bostadsmarknaden. En lättöverskådlig underhållsplan som sträcker sig fyrtio år framåt i tiden har påbörjats där framför allt historiska händelser i föreningen ligger som underlag. Styrelsen har kommit fram till att underhåll och investeringar framåt kommer kosta ungefär 300 000 - 350 000kr per år, vilket styrelsen bedömer kan finansieras via ett ökat sparande. Föreningens sparande sker nu i huvudsak via amortering av lån. Även föreningens återkommande och kostsamma problem med vattenskador, p.g.a. gamla stammar och vattenrör, har stått i fokus för styrelsens arbete under året.

Brandskyddet har inventerats och ett brandskyddsombud i föreningen har utsetts. Styrelsen har utvecklat registrering av stambyten och stammarnas skick. En grundlig genomgång av medlemmarnas radiatorer och dess skick har genomförts för att planera för byten av de rör som inte bedöms vara i gott skick. Byten av dessa rör planeras till 2025 och bedöms viktigt för att förhindra framtida och potentiellt kostsamma vattenskador. Tvättstugans skick har setts över och det har investerats i en ny tvättmaskin. Nytt torkskåp planeras för 2025. Vår trevliga gård har dessutom kompletterats med en ny grill.

En gemensam arbetshelg i föreningen har genomförts under hösten. I samband med detta genomfördes även en extrastämma där det beslutades om att teckna avtal med ny revisor. Vårens arbetsdagar kommer att genomföras i samband med årsmötet. De flesta medlemmar väljer att delta i arbetet med den fastighetsskötsel som vi gör tillsammans, vilket känns fint och viktigt för att bibehålla föreningens gemenskap och kunskap om huset. Ett sensommarmingel på vår fina gård genomfördes även mellan styrelsen och Söderbos hjältar - en hjälte kan alla medlemmar bli som ställer upp engagerar sig och gör något "lite extra" för vår förening. Flera medlemmar, s.k. hjältar, har under året bidragit till underhåll av huset genom individuella insatser vilket vi är mycket tacksamma för.

Styrelsen har också behandlat löpande ärenden under året såsom andrahandsuthyrningar, försäljningar, skador, renoveringar och partiella stambyten.

Styrelsen tackar för förtroendet under året!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens målsättning var att försöka nå ett plus/minus noll-resultat för år 2024, tyvärr nådde vi inte hela vägen fram. Återkommande vattenskador, som belastade föreningen med 168 000kr under året, samt höjda avgifter för vatten, sophämtning och fjärrvärme med ca 100 000kr är de största anledningarna till att målet inte uppnåddes. Styrelsen beslutade under år 2024 att höja amorteringen på föreningens två lån från 80 000kr/år till 200 000kr/år. Inför 2025 har styrelsen sett över föreningens samtliga återkommande kostnader och har lyckats genomföra kommande besparingar på knappt 100 000kr. En del av denna besparing kommer tyvärr gå åt till förväntade prishöjningar, men vi bedömer att vi under 2025, än en gång, kommer kunna höja föreningens amortering. Styrelsen kommer fortsätta se över kostnader som t. ex TV-avtalet med TELE 2 och bredbandsavtalet med Ownit, där förhandlingar redan har inletts, rörliga elavtalet, redovisningskostnader mm. Tyvärr är många av föreningens större kostnader som sopor, vatten, fjärrvärme och fasta elnätet omöjliga att omförhandla då de utgörs av kommunala monopol. Styrelsens förhoppning och målsättning är också att få ned kostnaderna för vattenskador och att ha fortsatt övervakning på föreningens lån med syftet att få ned räntekostnader och öka amorteringen.

Förändringar i avtal

För att få ner fastighetsrelaterade kostnader har styrelsen beslutat att de ska kontaktas innan FT Drift påbörjar förvaltningsarbete. Avtalet om trapphusstädning har förhandlats om till att ske varannan vecka under sommarmånaderna och kostnaden därmed reducerats. Råttfällan kommer under våren 2025 bytas ut till en elektronisk som både är mer kostnadseffektiv och kan anses mer human. Föreningen beslutade i genomförd extrastämma om att teckna nytt avtal med en ny revisor då styrelsen ansåg det inte fungera särskilt väl med den tidigare. Vi har dessutom lyckats få ned kostnaden. Avtal med takmasten är omförhandlat efter krav från hyresgästen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 079	2 124	1 879	1 820
Resultat efter fin. poster	-142	-30	-2 096	-594
Soliditet (%)	1	3	0	11
Yttre fond	17	8	8	17
Taxeringsvärde	113 415	113 415	113 415	80 409
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	769	675	658
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	91,0	91,2	90,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 848	2 908	3 315	2 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 840	2 899	3 293	2 371
Sparande per kvm totalyta, kr	47	83	-187	-15
Elkostnad per kvm totalyta, kr	98	117	176	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	159	141	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	40	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	325	316	349	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	4,52	1,61	0,67
Räntekänslighet (%)	3,83	3,78	4,91	3,61

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 51 011 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets underskott beror till stor del på tre vattenskador föreningen drabbades av. Även fasta återkommande kostnader ökade mer än förväntat, detta mycket på grund av de senaste årens inflation och höga räntor. En annan sak som påverkar 2024 års resultat negativt i jämförelse med året innan var att föreningen 2023 tog ut en extra avgift av medlemmarna under tre månader för att finansiera den höga elkostnaden under slutet av 2022. Dessutom mottog föreningen ett el-stöd från staten under 2023 med ca 75 000 kr. Det är väldigt svårt att ekonomiskt budgetera ett år i föreningen då det ofta dyker upp överraskningar.

Årets minusresultat på 142 000:- underskrider årets avskrivningar med ca. 120 000:- . Amorteringarna på våra två lån har under året höjts från 80 000:- till 200 000:-/år utan att likviditeten påverkats märkbart. Styrelsen ser över alla kostnader och försöker omförhandla och sänka dem där det är möjligt. Vi räknar även med tiden något lägre räntekostnader. Nyckeltalen som styrelsen har i ständigt beaktande, och försöker förbättra, visar att årsavgift och skuldsättningen går åt rätt håll men att resultat, soliditet och sparande kan och borde förbättras.

Förutom att sänka kostnader letar vi i styrelsen också efter möjliga nya intäkter, vilket är svårt utan kommersiella lokaler, men inte omöjligt. Vi hoppas kunna återkomma om det under året.

Styrelsens målsättning är att föreningen skall spara, via amorteringar, minst 300 000 kr per år vilket beräknas säkra upp framtida större investeringar och renoveringar med en ekonomi i fortsatt bra balans. Styrelsen räknar därmed också att föreningens alla åtaganden kan finansieras på både kort och längre sikt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	129	-	-	129
Upplåtelseavgifter	2 919	-	-	2 919
Fond, yttre underhåll	8	-	8	17
Uppskrivningsfond	2 676	-	-	2 676
Reservfond	10	-	-	10
Balanserat resultat	-5 461	-30	-8	-5 499
Årets resultat	-30	30	-142	-142
Eget kapital	251	0	-142	109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 499
Årets resultat	-142
Totalt	-5 641

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	8
Att från yttre fond i anspråk ta	-3
Balanseras i ny räkning	-5 646
	-5 641

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 079	2 124
Övriga rörelseintäkter	3	30	80
Summa rörelseintäkter		2 109	2 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 606	-1 468
Övriga externa kostnader	9	-120	-162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262	-246
Summa rörelsekostnader		-1 988	-1 876
RÖRELSERESULTAT		121	328
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-307	-372
Summa finansiella poster		-263	-357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142	-30
ÅRETS RESULTAT		-142	-30

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 120	7 364
Maskiner och inventarier	12	0	0
Pågående projekt		34	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 154	7 364
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 154	7 364
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20	20
Övriga fordringar	13	720	970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55	56
Summa kortfristiga fordringar		796	1 045
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		796	1 045
SUMMA TILLGÅNGAR		7 950	8 410

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 048	3 048
Uppskrivningsfond		2 686	2 686
Fond för yttre underhåll		17	8
Summa bundet eget kapital		5 750	5 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 499	-5 461
Årets resultat		-142	-30
Summa fritt eget kapital		-5 641	-5 491
SUMMA EGET KAPITAL		109	251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 870	0
Summa långfristiga skulder		4 870	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 555	7 581
Leverantörsskulder		72	222
Skatteskulder		5	6
Övriga kortfristiga skulder		-3	-29
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	341	379
Summa kortfristiga skulder		2 970	8 158
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 950	8 410

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	121	328
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	262	246
	383	573
Erhållen ränta	5	15
Erlagd ränta	-321	-329
Erhållen utdelning	39	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106	259
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	0	121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-148	-93
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42	288
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52	-112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52	-112
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-156	-1 060
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-156	-1 060
ÅRETS KASSAFLÖDE	-250	-885
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	958	1 843
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	709	958

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Claes Magnus Skoglund
Styrelseledamot

Elisa Johanna Petra Yngwe
Styrelseledamot

Ella Linnea Mary Peterson-Berger
Styrelseledamot

Sofia Malmros
Ordförande

Sophie Eklöf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor
David Oskar Petter Walman
Revisor

Helena Winberg
Internrevisor

