



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stadsfogden 8

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2015-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stadsfogden 8	1953	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet löper fram till 2027.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1977

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 641 kvm och 3 lokaler om 64 kvm. Byggnadernas totalyta är 1705 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Hale	Ordförande
Anna Moa Teresa Ekman	Styrelseledamot
Charlotte Buller	Styrelseledamot
Fredrik Per Ekström	Styrelseledamot
Sebastian Gani Lindroos Ismail	Styrelseledamot

Valberedning

Camilla Tegnér
Mirjam Kluin

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen tecknade gruppavtal för bredband med Tele2.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret upphandlades avtal för säkerhetsdörrar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	1 888 843	1 548 560	1 377 233	1 358 491
Resultat efter fin. poster	-772 238	-1 026 215	-704 577	-674 674
Soliditet (%)	66	66	63	64
Yttre fond	181 707	131 707	-	-
Taxeringsvärde	33 000 000	33 000 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr *	1078	1023	775	782
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83	83	78	79
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 003	15072	17 738	14 613
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 909	12968	14 565	11 691
Sparande per kvm totalyta, kr	166	-67	104	88
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27,1	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	207,4	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53,4	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	255	241	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,1	17,3	23,1	18,7

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 belänad 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

* I årsavgiften 23-24 finns även TV-bredband med i beräkningen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har tre st hyreslägenheter som en dold tillgång. Föreningen har höjt avgifterna och ökat sparandet. Detta tillsammans med sjunkande räntor gör att föreningen kommer att redovisa positivt resultat i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	48 491 895	-	-	48 491 895
Upplåtelseavgifter	1 872 650	-	-	1 872 650
Fond, yttre underhåll	131 707	-	50 000	181 707
Balanserat resultat	-4 778 142	-1 076 215	-50 000	-5 854 357
Årets resultat	-1 026 215	1 076 215	-772 238	-772 238
Eget kapital	44 691 896	0	-772 238	43 919 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 854 357
Årets resultat	-772 238
Totalt	-6 626 595
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	50 000
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-36 250
Balanseras i ny räkning	-6 640 345
Totalt	-6 626 595

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 888 843	1 548 560
Övriga rörelseintäkter	3	7 288	0
Summa rörelseintäkter		1 896 131	1 548 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 007 197	-949 329
Övriga externa kostnader	9	-125 460	-215 102
Personalkostnader	10	-61 101	-22 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 322	-1 018 335
Summa rörelsekostnader		-2 235 080	-2 205 009
RÖRELSERESULTAT		-338 949	-656 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 090	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-435 379	-369 766
Summa finansiella poster		-433 289	-369 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-772 238	-1 026 215
ÅRETS RESULTAT		-772 238	-1 026 215

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	65 577 855	66 619 177
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 577 855	66 619 177
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 577 855	66 619 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 652	0
Övriga fordringar	14	446 815	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	102 119	70 912
Summa kortfristiga fordringar		601 586	71 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		215 034	527 761
Summa kassa och bank		215 034	527 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		816 621	599 173
SUMMA TILLGÅNGAR		66 394 476	67 218 350

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 364 545	50 364 545
Fond för yttre underhåll		181 707	131 707
Summa bundet eget kapital		50 546 252	50 496 252
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 854 357	-4 778 142
Årets resultat		-772 238	-1 026 215
Summa ansamlad förlust		-6 626 594	-5 804 357
SUMMA EGET KAPITAL		43 919 658	44 691 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 335 000	17 010 000
Summa långfristiga skulder		12 335 000	17 010 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 675 000	5 100 000
Leverantörsskulder		47 833	94 729
Skatteskulder		105 551	101 113
Övriga kortfristiga skulder		5 600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	305 834	220 613
Summa kortfristiga skulder		10 139 818	5 516 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 394 476	67 218 350

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-338 949	-656 449
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 041 322	1 018 335
	702 373	361 886
Erlagd ränta	-433 995	-367 621
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	268 378	-5 735
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-87 519	-10 585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	46 980	73 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 838	56 710
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-919 493
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-919 493
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 200 000
Amortering av lån	-100 000	-2 722 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	477 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	127 838	-385 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	527 761	913 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	655 599	527 761

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stadsfogden 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	1 563 205	1 278 606
Hysesintäkter bostäder	219 842	213 002
Hysesintäkter lokaler	75 510	47 442
Hysesintäkter övr objekt	552	552
Intäkter kabel-TV	2 592	2 592
Bredband	16 200	0
Påminnelseavgift	900	180
Andrahandsuthyrning	10 042	6 186
Summa	1 888 843	1 548 560

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	7 288	0
Summa	7 288	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	53 200	52 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 360	22 194
Städning enligt avtal	51 939	49 704
Summa	107 499	124 398

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	71 354	119 492
Elinstallationer	14 536	0
Summa	85 890	119 492

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Underhåll av byggnad	36 250	29 875
Summa	36 250	29 875

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	46 154	52 910
Uppvärmning	353 577	308 159
Vatten	91 120	74 195
Sophämtning/renhållning	45 952	37 002
Summa	536 803	472 266

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	41 393	35 084
Tomträttsavgäld	113 175	107 600
Kabel-TV	31 918	9 628
Fastighetsskatt	54 269	50 986
Summa	240 755	203 298

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Juridiska åtgärder	0	36 250
Revisionsarvoden extern revisor	19 875	23 125
Förvaltningsarvode enl avtal	71 136	68 022
Övriga förvaltningsarvoden	0	36 519
Korttidsinventarier	0	3 186
Administration	34 449	0
Konsultkostnader	0	48 000
Summa	125 460	215 102

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	48 820	16 720
Arbetsgivaravgifter	12 281	5 523
Summa	61 101	22 243

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	433 841	369 231
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 538	535
Summa	435 379	369 766

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 028 010	71 108 517
Årets inköp	0	919 493
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 028 010	72 028 010
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 408 833	-4 390 498
Årets avskrivning	-1 041 322	-1 018 335
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 450 155	-5 408 833
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 577 855	66 619 177
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	13 400 000
Summa	33 000 000	33 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 200	47 200
Utgående anskaffningsvärde	47 200	47 200
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 200	-47 200
Utgående avskrivning	-47 200	-47 200
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	6 250	500
Transaktionskonto	223 565	0
Borgo räntekonto	217 000	0
Summa	446 815	500

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda kostnader	6 895	33 126
Förutbet försäkr premier	39 671	37 786
Förutbet kabel-TV	24 138	0
Förutbet tomträtt	29 325	0
Upplupna ränteintäkter	2 090	0
Summa	102 119	70 912

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
SEB	2025-07-28	4,09 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2026-05-28	1,14 %	6 817 500	6 817 500
SEB	2025-04-28	4,17 %	4 675 000	4 775 000
SEB	2026-05-28	1,14 %	5 517 500	5 517 500
Summa			22 010 000	22 110 000
Varav kortfristig del			9 675 000	5 100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 510 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna kostnader	12 505	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 482	0
Uppl kostn el	2 394	0
Uppl kostnad Värme	14 306	0
Uppl kostn räntor	6 957	0
Uppl kostn vatten	16 840	0
Uppl kostn löner	52 500	52 500
Upplu kostnad förvaltning	6 075	0
Uppl lagstadgade soc avg	16 495	16 495
Uppl ränta bokslut	3 445	9 018
Förutbet hyror/avgifter	169 835	142 600
Summa	305 834	220 613

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	26 685 000	24 958 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	26 685 000	24 958 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En hyresrätt har blivit tom i oktober 2024 och planeras att säljas. Ett av föreningens lån på 5 MSEK har bundits på 4 år.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Julia Hale
Ordförande

Anna Moa Teresa Ekman
Styrelseledamot

Charlotte Buller
Styrelseledamot

Fredrik Per Ekström
Styrelseledamot

Sebastian Gani Lindroos Ismail
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor