

Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 26

Org.nr: 769607-2995

Årsredovisning 2023

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sibeliushöjden 26, organisationsnummer 769607-2995, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens stadgar registrerades år 2017

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Juan Carlos Troche Pringles
Ledamot	Helén Wolffelt
Ledamot	Roland Nybjörk
Ledamot	Magdalena Jakobsson
Ledamot	Sahar Nedai

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit firman tecknas av styrelsen

Revisor

Extern	Mats Lehtipalo
	Adeco Revisorer

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fatemeh Asadi

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-17.

Extra stämma hölls 2023-11-22.

Vid extrastämman beslutades om justering av stadgar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Svensk Fastighetsförvaltning AB
Lokalvård	Drott & Co AB
Sophämtning	Ragn Sells AB
Överlämningspunkt bredband	Zitius AB
Anslutningsnät Stadsnät	Stokab AB
Porttelefon	Bredband2
Bredband	Bredband2
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele2

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sveaborg 9

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1975

Totalyta (m²): 5 496

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	33	1 617
2 rok	21	1 260
3 rok	20	1 420
Summa	74	4 297

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	15
2 rok	3
3 rok	4
Summa	22

Totalt antal bostadslägenheter: 96

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
	9

Garage och P-platser

	Antal platser
	64

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-10-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Byte av undercentral	2023
Byte av hissar	2023
Byte av ventiler	2022
Renovering kvarvarande butikslokaler 2 stycken	2021
Renovering tak	2020
LED-belysning i förråd, källare och trapphus	2019
Ventiler i källarplan	2019
Entrén har renoverats	2019
Cykelrum renoverats	2019
Branddörrar utbytta	2019
Barnvagnsrummet renoverade	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 bytt ut möbelhissarna 1 & 2 till nya moderna hissar. Hissarna är utrustade med en säkerhetsfunktion som gör att hissarna åker till närmaste stannplan vid strömavbrott. Detta innebär att folk inte kommer att fastna i hissarna om strömmen försvinner.

Vidare så har föreningen bytt ut den gamla undercentralen till en hel ny med effektivare värmepump vilket kommer att minska uppvärmningskostnader. Alla dessa åtgärder har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

87 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

2

bostadsrätter har överlåtits.

inga medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

90 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	4 644	4 401		
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 888	- 726		
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	50	51		
Räntekänslighet	11	13		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53	48		
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	549	496		
Skuldsättning / kvm totalyta	3 602	3 634		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 175	6 230		
Energikostnad / kvm	283	263		
Sparande / kvm	-855	-18		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 519 861	10 934 581	799 627	-10 015 930	-726 219	30 511 920
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			951 000	-951 000		0
Balanseras i ny räkning				-726 219	726 219	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 102 788	3 187 212				4 290 000
Årets resultat					-5 888 448	-5 888 448
Belopp vid årets utgång	30 622 649	14 121 793	1 750 627	-11 693 149	-5 888 448	28 913 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 693 149
Årets resultat	-5 888 448
Totalt	-17 581 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	951 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	1 750 627
Balanseras i ny räkning	-20 283 224
Totalt	-17 581 597

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan. I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning och underhåll som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 643 546	4 401 438
Övriga rörelseintäkter		-183 358	1 270
Summa Rörelseintäkter		4 460 188	4 402 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-8 691 359	-3 654 981
Administration och förvaltning	4	-431 690	-403 204
Personalkostnader	5	-91 994	-183 988
Avskrivningar		-615 948	-615 948
Summa Rörelsekostnader		-9 830 991	-4 858 121
RÖRELSERESULTAT		-5 370 803	-455 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 725	3 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 370	-274 458
Summa Finansiella poster		-517 645	-270 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 888 448	-726 219
RESULTAT FÖRE SKATT		-5 888 448	-726 219
ÅRETS RESULTAT		-5 888 448	-726 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

49 712 470

50 298 896

Inventarier, verktyg och installationer

8

164 827

194 349

Summa materiella anläggningstillgångar

49 877 297

50 493 245

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

49 877 297

50 493 245

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

20 991

88 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 105

64 601

Kundfordringar

1 005 628

1 235 588

Summa kortfristiga fordringar

1 094 724

1 388 320

Kassa och bank

Kassa och bank

6 456 843

7 506 512

Summa kassa och bank

6 456 843

7 506 512

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

7 551 568

8 894 832

SUMMA TILLGÅNGAR

57 428 864

59 388 077

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 530 442	40 454 442
Fond för yttre underhåll		1 750 627	799 627
Summa bundet eget kapital		46 281 069	41 254 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 693 149	-10 015 930
Årets resultat		-5 888 448	-726 219
Summa fritt eget kapital		-17 581 597	-10 742 149
SUMMA EGET KAPITAL		28 699 472	30 511 920
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 356 250	18 408 250
Summa långfristiga skulder		8 356 250	18 408 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 356 250	18 408 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 963 776	8 147 340
Leverantörsskulder		373 458	241 355
Skatteskulder		74 754	59 038
Övriga skulder		405 747	498 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 555 407	1 521 752
Summa kortfristiga skulder		20 373 142	10 467 907
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 373 142	10 467 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 428 864	59 388 077

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-5 370 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		615 948
Summa		-4 754 855
Erhållen ränta		39 725
Erlagd ränta		-557 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 272 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		293 595
Ökning av rörelseskulder		9 905 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 926 331
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-10 052 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 052 000
Årets kassaflöde		-5 125 669
Likvida medel vid årets början	10	7 506 512
Likvida medel vid årets slut	10	6 456 843

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Tvättstugerenovering	10
Föreningslokal	10
Inventarier	5
Installationer	25
Installationer 2	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Lokaler

2023

2022

2 347 541

2 124 502

-8 700

0

2 338 841

2 124 502

Hyresintäkter

Bostäder

Lokaler

Garage och p-platser

Övriga hyresintäkter

1 199 330

1 171 399

729 606

763 592

291 341

289 654

23 804

14 004

2 244 081

2 238 648

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Avgift andrahandsupplåtelse

Debiterade värmekostnader

Gästlägenhet

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

Övriga intäkter

9 283

8 685

28 539

23 200

21 000

1 400

0

400

400

2

3

60 624

38 288

Totalt nettoomsättning

4 643 546

4 401 438

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2023	2022
Fastighetsel	286 266	426 322
Uppvärmning	1 110 789	990 321
Vatten och avlopp	349 656	202 307
Sophämtning	358 902	331 982
	2 105 614	1 950 932

Funktionell anläggningsservice

Hiss	121 385	108 119
------	---------	---------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	43 233	8 494
Fastighetsstäd	497 849	420 912
Bevakningskostnader	90 104	57 871
	631 186	487 277

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	93 684	72 906
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	144 218	134 391
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	227 384	220 664
	371 602	355 055

Reparationer

Reparationer	714 269	514 405
Hiss	0	13 929
	714 269	528 334

Underhåll

Underhåll	4 653 620	152 358
-----------	-----------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	8 691 359	3 654 981
--	------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023

2022

20 652

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

113 614

169 649

Extra ekonomisk förvaltning

20 130

23 759

133 744

193 408

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

146 328

16 988

Revision

Revisionsarvode

46 598

53 809

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

1 895

2 066

Försäkringar och övriga riskkostnader

Advokat- och rättegångskostnader

20 763

33 375

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

0

15 042

Konsultarvode

15 819

5 175

Bankkostnader

8 950

6 474

Övriga kostnader

36 942

76 868

61 710

103 558

Totalt administration och förvaltning

431 690

403 204

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

70 000

140 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

21 994

43 988

Totalt personalkostnader

91 994

183 988

Not 6. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

44 537 581

44 537 581

Anskaffningsvärde byggnad

11 350 450

11 350 450

Utgående anskaffningsvärden

55 888 031

55 888 031

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 5 589 136

- 5 002 710

Årets avskrivningar

- 586 426

- 586 426

Utgående avskrivningar

-6 175 562

-5 589 136

Utgående redovisat värde

49 712 469

50 298 895

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

58 200 000

69 000 000

Taxeringsvärde mark

18 284 000

7 282 000

76 484 000

76 282 000

Not 7. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 425 000	33 425 000
Summa:	33 425 000	33 425 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	549 947	549 947
Utgående anskaffningsvärden	549 947	549 947
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 355 598	- 326 076
Årets avskrivningar	- 29 522	- 29 522
Utgående avskrivningar	- 385 120	- 355 598
Utgående redovisat värde	164 827	194 349

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SBAB	25-05-09	0,88 %	8 356 250	8 356 250
SHB	24-06-01	0,92 %	7 092 000	7 092 000
SHB	24-06-01	2,7 %	2 960 000	2 960 000
SHB	24-02-01	4,74 %	8 063 776	8 147 340
Summa skulder till kreditinstitut			26 472 026	26 555 590
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 115 776	-8 356 250
			8 356 250	18 199 340

Not 10. Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	6 456 843	7 506 512
Belopp vid årets slut	6 456 843	7 506 512

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2024

Juan Carlos Troche Pringles

Helén Wolffelt

Roland Nybjörk

Magdalena Jakobsson

Sahar Nedai

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Adeco Revisorer

Mats Lehtipalo



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.05.2024 21:07

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 21.05.2024 19:53

DOCUMENT ID:

S1lKnyv5QC

ENVELOPE ID:

ByYhywcXA-S1lKnyv5QC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 26.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAGDALENA JAKOBSSON magdalena.sweden@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 20:05 21.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/16) IP: 82.209.140.101
JUAN CARLOS TROCHE PRINGLES jc.troche@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 20:55 21.05.2024 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/28) IP: 176.10.146.138
HELÉN WOLFFELT hwolffelt@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 15:19 22.05.2024 15:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/08) IP: 89.160.81.250
Lars Roland Gustaf Nybjörk rolandnybjork@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 17:01 22.05.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/26) IP: 83.185.44.247
SAHAR NEDAI sahar_ne@hotmail.com	Signed Authenticated	24.05.2024 11:36 24.05.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/08/06) IP: 217.213.123.194
MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	Signed Authenticated	24.05.2024 21:07 21.05.2024 20:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 90.129.221.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed