

Årsredovisning för Brf Södergatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Södergatan registrerades 1989.08.28. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Nuvarande stadgar registrerades 5 juli 2022 hos Bolagsverket. Styrelsen har sitt säte i Sigtuna kommun.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB. Föreningen äger fastigheterna Sätuna 3:258-261 med gatuadresserna Södergatan 9-17, 16-18 samt 22-38 i Märsta, Sigtuna kommun. Byggnaderna består av 4 flerbostadshus i maximalt 6 våningar med underliggande garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1993.

Av föreningens 225 lägenheter är, per 2023.12.31, 224 st upplåtna med bostadsrätt. Föreningen innehar 1 lägenhet, som tillsvidare upplåts med hyresrätt.

Bostäder	225 st
Lokaler	15 st
Garage	213 st
Förråd	47 st
Total bostadsarea uppgår till	17 924 m ²
Lokalyta, lokaler	1 515 m ²
Lokalyta, förråd	313 m ²
Lokalyta, garage (parkeringsyta)	3 195 m ²
Total lokalyta, inkl. garage och förråd, uppgår till	5 023 m ²
Total yta, bostadsyta och lokalyta	22 947 m ²

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelse för tiden 2023-01-01 - 2023-05-30

Vald t o m år		
William Micalsen	Ordförande	2024 Avgått 23-01-23
Tommy Klingström	Suppleant	2023 T.o.m. 23-01-23
Tommy Klingström	Ordförande	2023 Fr.o.m. 23-01-23
Raymond Hörnfeldt	Sekreterare	2023
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2024
Marie-Louise Angfjord	Ledamot	2023
Kari Hästö	Ledamot	2023
Catarina Swenne Ryhn	Ledamot	2024
Sten Gahnström	Ledamot	2023
Roger Johansson	Suppleant	2023

Den 23 januari 2023 hölls en extrastämma då ordföranden William Micalsen avsagt sitt uppdrag. På extrastämman valdes suppleanten Tommy Klingström till ledamot t.o.m. årsstämman 2024. Tommy utsågs till ny ordförande på det efterföljande styrelsemötet.

Styrelse för tiden 2023-05-30 - 2023-12-31

Vald t o m år		
Tommy Klingström	Ordförande	2024
Margareta Wejderstam-Magnusson	Ledamot	2024
Kari Hästö	Ledamot	2025
Catarina Swenne Ryhn	Ledamot	2024
Sten Gahnström	Ledamot	2025
Roger Johansson	Ledamot	2025
Bassim Baker	Suppleant	2024
Jainaba Bah	Suppleant	2024
Kevser Budak	Suppleant	2024

Tommy Klingström har på ett styrelsemöte den 29 februari 2024 avgått som ledamot och ordförande p.g.a. flytt. Vid samma tillfälle utsågs Sten Gahnström till ny ordförande.

Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Borev Revision AB
Revisorssuppleant

Valberedning

Karen Salmose
Dick Johansson
Raymond Hörnfeldt

Sammanställande

Stämma och sammanträden

Extra föreningsstämma hölls 2023.01.23.

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.30.

Styrelsen har under året haft 17 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Under 2023 har föreningen haft avtal med följande företag:

Sweax AB (fastighetsskötsel och städ), Tele2 AB (gruppavtal: kabel-TV, bredband och telefon), West Art Communication (hemsida), Bravida (fastighetsjour), Securitas (bevakning), RagnSells och PreZero Recycling (renhållning), Sigtuna kommun (renhållning och vatten/avlopp), Stockholm Exergi (fjärrvärme), Vattenfall (elnät), Bodens energi (el), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning), Nomor (förebyggande skadedsjursavtal), Mälardalens brandservice (översyn/service brandredskap), Anticimex (skadedsjursövervakning/fällor), Energisparkonsult (service av värmecentral) samt Compleo (laddlösning och serviceavtal för laddstationer).

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 17 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 18 st).

Antal medlemmar vid årets utgång 280 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas att bostadsrättshavaren har skäl samt kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 7 239 757 kr, varav reparationer 1 025 828 kr.

Några av underhållsåtgärderna under året:

Underhåll fjärrvärmecentral/värmesystem	5 791 230 kr
Ny tvättstugeutrustning	145 875 kr
Garagesopning	96 883 kr
Byte aggregat i kemtvätt	88 000 kr

Hysesintäkter

Totala hysesintäkter svarar för 18% av föreningens totala intäkter.

Avgifts- och hyresändringar

Lokalhyrorna har förändrats enligt index eller separata överenskommelser.

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2023.

Den 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 5%.

Föreningen har tecknat ett gruppavtal med Tele2 AB gällande TV, bredband och telefoni. Den faktiska kostnaden debiteras per lägenhet.

Verksamheten under 2023

Under året som gått har föreningen bytt ut fjärrvärmeundercentralerna i alla fyra husen. Undercentralerna har kompletterats med korrosionsskyddsapparat. Anläggningarna är nu online, uppkopplade mot Energispar Konsult.

Nya termostater har installerats på samtliga radiatorer och alla lägenheter har försetts med övervakningsutrustning temperatur och luftfuktighet (utom en lägenhet som kommer att åtgärdas under sommaren 2024).

Varmvattencirkulationen (VVC) har uppdaterats till enligt lag nu gällande standard.

Laddstationer för elbilar har installerats i alla garagen, totalt 40 st.

I tvättstugorna har 2 st manglar, 1 st torkskåp, 1 st tumlare bytts ut.

Garagesopning har genomförts.

I Sofias skrädderi och kemtvätt har bytts fläktaggregat.

Kontroll av garagens underhållsbehov har genomförts.

Soprum har renoverats.

Verksamheten under kommande år

Undercentralerna slutbesiktas. Installationen av laddstationer i garagen slutförs.

Takbesiktning genomförs.

Läckande tak Södergatan 16A repareras.

Isolering och fuktanering i två lägenheter Södergatan 9B och en lägenhet Södergatan 16A.

Fuktskador i förskolans lokaler åtgärdas.

Avtal tecknas med Sweax gällande brandskyddstjänster.

Avtal har tecknats med Sweax gällande projektledning och upphandling renovering av dilatationsfogar i alla fastigheterna. Samtidigt kontrolleras skalmur fasader som på sina ställen är i dåligt skick.

Under året skall bokningssystem tvättstugor, nya entréer och nytt låssystem utredas.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan, vilket under 2023 innebar en avsättning med 1 146 000 kr.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, upprättad 2017.

Föreningen har under året amorterat 2 600 000 kr (1,5%) av föreningens ingående skuld 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	895	865	860	906
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	926			
Nettoomsättning (tkr)	20 199	19 641	19 454	20 167
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 029	3 892	3 668	5 876
Balansomslutning (tkr)	289 323	291 182	289 516	287 589
Soliditet	40,6%	41,0%	39,9%	38,6%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 288	9 393	9 538	9 683
Skuldsättning (kr/kvm)	7 230			
Sparande (kr/kvm)	299			
Energikostnad (kr/kvm)	179			
Årsavgifternas del av total intäkt	82%			
Räntekänslighet	10,4%	10,9%	11,1%	10,7%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	10,0%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för TV/bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och TV/bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive intäkter för TV/bredband.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 10 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive intäkter för TV/bredband.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen visar ett underskott för året eftersom vi genomfört stora underhållsåtgärder och förbättrat byggnadernas skick. Årets underskott kommer att möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 689 407	13 012 428	32 843 794	3 892 167
Disposition av 2022 års resultat		1 152 000	2 740 167	-3 892 167
Årets resultat				-2 029 326
Belopp vid årets utgång	69 689 407	14 164 428	35 583 961	-2 029 326

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	35 583 961
Årets resultat	<u>-2 029 326</u>
	33 554 635

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 146 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-5 791 230
Till balanserat resultat överföres	<u>38 199 865</u>
	33 554 635

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			2022
	2023		Not	
Årsavgifter	16 545 513			16 052 518
Hysesintäkter	3 653 921	20 199 434	1	3 506 587
				19 559 105
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		91 282	2	81 752
SUMMA INTÄKTER		20 290 716		19 640 857

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-8 765 618		3	-7 885 913
Administrationskostnader	-352 998			-336 189
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-635 285	-9 753 901	4	-619 535
				-8 841 637
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-1 025 828			-1 079 624
Underhåll	-6 213 929	-7 239 757		-935 326
				-2 014 950
Personalkostnader		-242 587	5	-147 534
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnader		-2 678 525	6	-2 678 525
RÖRELSERESULTAT		375 946		5 958 211
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	470 260			67 180
Räntekostnader	-2 875 532	-2 405 272		-2 133 224
				-2 066 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 029 326		3 892 167
ÅRETS RESULTAT		-2 029 326		3 892 167

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2023	Not	2022
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	249 288 456	6	251 966 981
Pågående arbete	1 059 648	6	0
Mark	22 962 794	273 310 898	22 962 794 274 929 775
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats egna lägenheter		24 796	24 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	524 383	7	279 610
Förutb kostnader	576 332	1 100 715 8	424 870 704 480
Kassa och bank		14 886 914	15 523 010
SUMMA TILLGÅNGAR	289 323 323		291 182 061

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatsskapital	69 000 000		69 000 000
Upplåtelseavgift	689 407		689 407
Yttre reparationsfond	14 164 428	83 853 835	13 012 428 82 701 835
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	35 583 961		32 843 795
Årets resultat	-2 029 326	33 554 635	3 892 167 36 735 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		104 250 000 9	105 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinst.	61 650 000		63 000 000
Leverantörsskulder	3 344 028		1 181 553
Momsskuld	87 643		84 349
Egna skatteskulder	53 605		52 242
Personalens källskatt	62 804		38 796
Sociala avgifter	31 773		14 850
Deposition	40 040		36 540
Övriga kortfristiga skulder	7 755		6 367
Upplupna kostnader	592 700	10	205 485
Förskottsinbetalda hyror/avg	1 794 505	67 664 853	1 624 082 66 244 264
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	289 323 323		291 182 061

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 029 326	3 892 167
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 678 525	2 678 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	649 199	6 570 692
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-396 236	1 880 997
Förändring av kortfristiga skulder	2 770 589	374 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 023 552	8 825 857
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 059 648	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 059 648	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-2 600 000	-2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 600 000	-2 600 000
Årets kassaflöde	-636 096	6 225 857
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	15 523 010	9 297 153
Likvida medel vid årets slut	14 886 914	15 523 010

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 113 791 368 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	118 år
Hyresgästpassning	10 år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	2023	2022
Årsavgifter bostäder	15 987 288	15 507 522
Årsavgifter TV/bredband	558 225	544 996
SUMMA	16 545 513	16 052 518

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Hyresintäkter	2023	2022
Hyra bostad	97 620	93 420
Hyra garage	1 362 820	1 365 260
Hyra förråd	260 111	257 458
Hyra lokal	1 933 370	1 790 449
SUMMA	3 653 921	3 506 587
SUMMA NETTOOMSÄTTNING	20 199 434	19 559 105

NOT NR 2

Övriga intäkter

	2023	2022
Andrahandsupplåtelseavgifter	73 584	68 151
Gemensamhetslokal	400	0
Inkassoavgifter	5 441	4 415
Påminnelseavgifter	3 060	5 340
Övriga intäkter	8 797	3 846
SUMMA	91 282	81 752

NOT NR 3

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städ, entreprenad	1 510 642	1 460 975
Fastighetsskötsel, extra tjänster	451 087	461 301
Hissar	199 466	212 428
Bevakningskostnader, serviceavtal, besiktningar	550 534	209 971
El	619 078	652 027
Värme	2 810 370	2 510 005
Vatten	666 845	628 803
Sophämtning	851 036	817 879
Försäkringar	212 411	214 927
Kabel TV	600 474	549 669
Förbrukningsinventarier	25 650	2 607
Revision	20 122	18 887
Övriga förvaltningskostnader	219 023	146 434
Advokatkostnader	28 880	0
SUMMA	8 765 618	7 885 913

NOT NR 4

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992/1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1.519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1.589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Löner och arvoden

	2023	2022
Styrelsen	210 000	132 120
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	210 000	132 120
Sociala avgifter	32 587	15 414
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	242 587	147 534

NOT NR 6

Sätuna 3:258-261

	2023	2022
Taxeringsvärde:	318 176 000	318 176 000
Byggnadsvärde	237 226 000	237 226 000
Markvärde	80 950 000	80 950 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	318 176 000	318 176 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	290 400 000	290 400 000
Lokaler	27 776 000	27 776 000

Mark Bokfört värde:	2023	2022
Anskaffningsvärde	22 962 794	22 962 794
BOKFÖRT VÄRDE MARK	22 962 794	22 962 794

Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	305 209 797	305 209 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 921 498	-51 331 497
Årets avskrivningar	-2 590 001	-2 590 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 511 499	-53 921 498
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD	248 698 298	251 288 299

Bokfört värde:	2023	2022
Hyresgästpassning	885 238	885 238
Ingående ackumulerade avskrivningar	-206 556	-118 032
Årets avskrivningar	-88 524	-88 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-295 080	-206 556
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE HYRESGÄSTANP.	590 158	678 682

Bokfört värde:	2023	2022
Pågående arbete; anskaffningsvärde	0	0
Anskaffat under året; laddstationer	1 059 648	0
SUMMA PÅGÅENDE ARBETE	1 059 648	0
BOKFÖRT VÄRDE BYGGNAD OCH MARK	273 310 898	274 929 775

NOT NR 7

Övriga fordringar

	2023	2022
Hyses- och avgiftsfordringar	513 354	271 882
Skattekonto	9 211	7 728
Övriga kortfristiga fordringar	1 818	0
SUMMA ÖVRIGA FORDRINGAR	524 383	279 610

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 8

Förutbetalda kostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	109 298	103 112
Nomor	9 650	8 689
Fastighetsägarna	3 083	0
Bravida	2 698	2 698
Anticimex	140 618	132 159
Loopia	2 947	0
Energisparkonsult	22 123	0
Securitas	31 945	29 202
Tele2	154 406	149 010
Mediator	99 564	0
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER	576 332	424 870

NOT NR 9

	Villkorsändras, år	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2024	2024-03-01	4,76%	26 400 000
Stadshypotek	2024	2024-12-01	0,99%	35 250 000
Stadshypotek	2025	2025-10-30	4,64%	34 000 000
Stadshypotek	2025	2025-12-01	0,69%	28 250 000
Stadshypotek	2026	2026-12-01	1,05%	42 000 000

SUMMA FASTIGHETSLÅN **165 900 000**

Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår 61 650 000

Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering 0

SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER **61 650 000**

SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER **104 250 000**

Beräknad låneskuld 2028.12.31 152 900 000

Föreningen amorterar 650 000 kr per kvartal på lånet som räntejusteras 2024-03-01. Lånets villkorsperiod är 90 dagar.

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupna räntor	364 162	124 538
Upplupet revisionsarvode	20 400	19 100
Övriga upplupna kostnader	208 138	61 847
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	592 700	205 485

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	198 750 000	198 750 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsens underskrift.

Märsta den / 2024

Sten Gahnström
Ordförande

Catarina Swenne
Ledamot

Margareta Wejderstam-Magnusson
Ledamot

Kari Hästö
Ledamot

Roger Johansson
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor