

Årsberättelse Bf Sibyllan upa 2023

Styrelsen för Bostadsföreningen Sibyllan u.p.a. lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under 2023.

Styrelsen har sedan 2023 års stämma haft följande sammansättning:

Margareta Sahlin, ordförande, kassör

Erland Ringborg, vice ordförande, sekreterare

Johan Kallin, ledamot

Caroline Bielke, ledamot

Fredrik Reuterswärd, ledamot

Ann Lindvall, suppleant

Filip Eriksson, suppleant

Revisorer har varit Fredrik Hård af Segerstad och Gabriella Soldani, revisorssuppleant har varit Bertil Roth. Valberedningen har bestått av Hanna Kallin och Barbro Ronnedahl.

Två lägenheter har bytt ägare under året. Köpare av lgh 30 var Kristin Kaspersen och av lgh 15 Isak Danielson. Båda har antagits som medlemmar.

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler. Lokal Sibyllegatan hyrs av AB Förgyllare Nils Löfgren eftr. och lokal Valhallavägen hyrs av Zeticket AB, Fredrik Reuterswärd.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april varvid 24 personer deltog och representerade 18 av föreningens 24 andelar. Årsmötet hölls hos Margareta Sahlin och den efterföljande buffén hos Kinna och Fredrik Hård af Segerstad.

Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året. Ansvaret för skötsel av fastigheten och den kamerala förvaltningen har legat på styrelsen. Ett antal medlemmar har deltagit i en städdag på våren och en på hösten. Efter uträttat värv bjöds på kaffe och smörgås. Alf Wedmalm och Hanna Kallin, föreningens trädgrundsgrupp, ser till att vi får vacker blomsterprakt varje säsong. Hans Sundstrand och Ann Lindvall såg till att trädgårdsskjulets dörr blev nybyggd, och målning av dörr och mur i den delen av trädgården utfördes av flera medlemmar, bl a Alf och Hanna. Trädändning" med glögg och pepparkakor och lite umgänge innan juledigheterna ägde rum på 1:a advent.

Under året har underhåll av fastigheten gjorts enligt följande: 1) Byte till klara isolerglasfönster i gatuplanet mot gård. 2) Renovering av trädgårdsskjulets dörr och området runt detta, se ovan. 3) Stamrengöring och identifiering av starka och svaga punkter i avloppssystemet. 4) Utökad inspektion av källor till vattenskador i lägenheterna. Åtgärder med anledning av denna finns dokumenterade på lägenhetsnivå. 4) Obligatorisk ventilationskontroll. 3 lägenheter fick anmärkningar som måste åtgärdas. 5) Renovering och målning från grund av ytterbågarna i vindsvåningarna. Innerbågarna är lägenhetsinnehavarnas ansvar.

Föreningen, som tidigare avstyrkt förslaget till detaljplan för grannfastigheten Storken 13, har överklagat den numera fastställda planen till Mark- och miljödomstolen.

Finansiering, räntor och amortering

Föreningen hade vid ingången av 2023 sju lån hos Stadshypotek på en total summa av 2 480 422 kronor, fördelade enligt följande: Sex lån om 2 297 442 kronor och ett lån om 183 000 kronor med bunden ränta 1,13 %. Vid utgången av 2023 hade föreningen sju lån med stiborränta om totalt 2 297 442 kronor. STIBOR-lånen följer styrränta med ett påslag på ca 0,9%. Räntan bestäms var tredje månad och lånen löper på ett år i taget. Lånen har under året amorterats med 150 876 kronor. Den totala lånesumman per den 31 december 2023 är efter amorteringar 2 329 566 kronor.

Resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkning bifogas.

Föreningens skatter för beskattningsåret 2023 har beräknats till 58 347 kronor varav 9 135 kronor utgjordes av arbetsgivaravgift. Skatteåterbäringen för beskattningsåret 2022 blev 3 066 kronor. Den verkliga skatten för 2022 blev således 55281 kronor (inklusive arbetsgivaravgift).

Avskrivningar på byggnaden, som inkluderar stamreoveringar, har gjorts med 40 731 kronor motsvarande 2 % av värdet före avskrivningar. Den del av byggnadsvärdet som givits avskrivningsperiod på 25 år avskrivs med 27 867 kronor. Värde för fönsterreoveringar har ökats 350 000 kr och avskrivs med 5 %, dvs. 17 500 kronor. Golvreoveringen i Sibyllegatans trappuppgång avskrivs med 2 %, dvs. 3 720 kronor. Undercentralen till fjärrvärmen avskrivs med 5 %, dvs. 26 750 kronor. Renoveringen av skorstenpipor avskrivs med 4 %, dvs. 10 000 kronor. Renovering av trapphus har en avskrivningsperiod på 10 år och avskrivs med 21 500 kronor. Tvättmaskiner avskrivs med 10 %, dvs. 5 730 kronor. Ny dörr till lokal Valhallavägen avskrivs på 10 år, dvs. 3 550 kronor. Elrenoveringen avskrivs på 25 år, dvs. 28 355 kronor. Den nya hissen avskrivs på 25 år, dvs. 30 920 kronor. Renovering av fastigheten, som ökats till 584 424 kronor, avskrivs med 10 %, dvs. 58 424 kronor. Totalt har därmed avskrivningar för 2023 gjorts med 275 065 kronor.

Styrelsen föreslår att årets resultat på 16 874 kronor avsätts till fonden för yttre underhåll. Denna uppgår därefter till 606 351 kronor. Det balanserade resultatet förblir 563 809 kronor.

Bundet eget kapital kommer att uppgå till 1 104 650 kronor och fritt eget kapital till 1 160 307 kronor.

Panter och ansvarsförbindelser

Ställda panter uppgår till 3 233 166 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Här ingår inte längre bostadsrättstillägg, varför medlemmarna uppmanas att teckna egen försäkring för detta ändamål. Styrelsen har även en ansvarsförsäkring i Brandkontoret. Föreningens Allframtidensbrandförsäkring ligger kvar hos Brandkontoret.

Övrigt

Överlåtelseavgift är 3,5 % av ett basbelopp. Avgiften ska betalas av säljaren **innan** försäljningen påbörjas. Styrelsen behandlar inte ett försäljningsärende innan beloppet kommit in på föreningens konto.

Pantförskrivningsavgift är 1 % av ett basbelopp.

Föreningen är en äkta förening och äger marken för fastigheten.

Det åligger säljare att tillse att Sibyllans stadgar, ordningsregler och – i förekommande fall - balkongregler överlämnas till de nya medlemmarna. Observera att Bf Sibyllan har en egen ansökningsblankett för medlemskap som komplement till mäklarnas dito. Från och med 2003, när föreningen fått garantier för att alla lägenheter har en fungerande brandvarnare, är det lägenhetsinnehavarens ansvar att se till att brandvarnaren fungerar. För att slippa täta stamspolningar efter årets stamrengöring uppmanas medlemmarna att följa de rekommendationer som sammanställts.

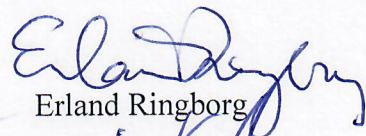
Föreningen har per 1 juli 2017 tecknat ett treårigt avtal med Comhem (numera Tele2) som innebär att basutbud på TV och 100 Mbit bredband ingår i medlemsavgiften. Avtalet förlängs tillsvidare.

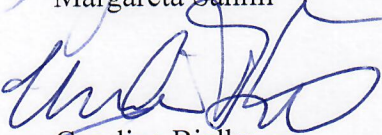
Det åligger medlem att inhämta tillstånd av styrelsen före ombyggnad/renovering av lägenhet. Sedan 1 januari 2023 gäller strängare bestämmelser för ombyggnationer som ej fått tillstånd av styrelsen.

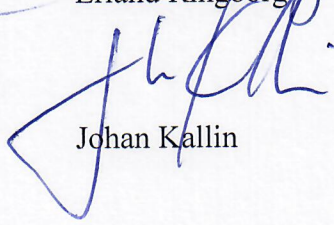
Innehavare av lägenheter med balkong erlägger en årlig avgift för framtida underhåll. Avgiften fastställs av styrelsen och debiteras i juni månad. Balkonginnehavarna skall på egen bekostnad underhålla trädäcken kontinuerligt.

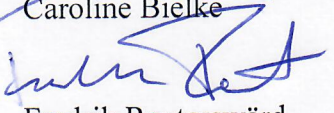
Stockholm i februari 2024


Margareta Sahlin


Erland Ringborg


Caroline Bielke


Johan Kallin


Fredrik Reuterswärd


Ann Lindvall

Filip Eriksson

Suppleant

Årsredovisning för 2023

Resultaträkning Bf Sibyllan upa 2023					
	2023	2022	2021	2020	2019
INTÄKTER					
Medlemmars avgifter	1 068 617	970 468	970 468	970 462	924 244
Lokalhyror	222 404	210 812	205 072	194 892	194 892
Diverse avgifter	8 714	16 315	0	11 828	7 385
Ränteintäkter	1 503	0	0	0	0
Ränta skattekonto	507	22	0	0	0
För mycket avsatt skatteränta	0	0	0	0	0
Skattefri utdelning	7 600	8 740	8 360	7 980	7 030
Skatteåterbäring	3 066	5 006	5 726	6 974	6 874
Fordran	0	2 985	0	0	0
Elbidrag	5 856	0	0	0	0
Summa intäkter	1 318 267	1 214 348	1 189 626	1 192 136	1 140 425
KOSTNADER					
Kapitalkostnader					
Låneräntor	96 109	34 239	26 269	31 951	34 319
Avskrivningar	275 065	233 648	233 648	211 243	235 078
Kvarskatteavgift	0	0	12	0	0
Avgift inteckning	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	371 174	267 887	259 929	243 194	269 397
Underhållskostnader	35 398	56 951	21 934	48 532	25 888
Driftskostnader					
Konsultavgifter	0	0	0	0	0
Förvaltning	101 367	91 519	128 249	69 199	94 352
KabelTV o bredband	81 600	75 183	74 061	73 853	72 054
Fastighetsförsäkring	67 877	82 167	76 791	74 966	67 842
Städning	48 999	48 999	48 999	47 749	37 675
Sophämtning	25 920	24 710	28 938	24 377	21 955
Värme	344 915	312 048	329 025	162 784	143 155
Värme fast kostnad 10 mån 2020	0	0	0	101 667	122 000
Vatten	43 771	37 112	35 169	31 848	29 297
Elektricitet	42 927	50 679	37 426	27 472	31 386
100 år jubileum	0	0	0	37 595	62 500
Övrigt	79 098	92 004	13 165	91 604	32 768
Snöskottn o bevakning	0	0	0	0	0
Summa driftskostnader	836 474	814 421	771 823	743 114	714 984
Skatter inkl arbavg	58 347	58 347	55 543	55 525	56 444
Summa kostnader	1 301 393	1 197 606	1 109 229	1 090 365	1 066 713
Årets resultat	16 874	16 742	80 397	101 771	73 712

Balansräkning Bf Sibyllan upa 2023					
	2023	2022	2021	2020	2019
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
Bankkonto	1 046 029	1 384 413	1 314 516	1 018 671	1 090 485
Avsättning t slutbetalning värmelån	0	0	0	305 000	244 000
Skattekonto	31 902	30 268	9 459	2 784	7 895
Förutbetalda räkningar	38 535	25 274	23 595	23 275	124 790
Fordringar	2 997	2 985	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 119 463	1 442 940	1 347 570	1 349 730	1 467 170
Anläggningstillgångar					
Insats SBC	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Mark	510 000	510 000	510 000	510 000	510 000
Byggnad	2 036 545	2 036 545	2 036 545	2 036 545	2 036 545
Ack avskrivning byggnad	-1 130 041	-1 089 310	-1 048 939	-1 008 568	-968 197
Byggnad	696 670	696 670	696 670	696 670	696 670
Ack avskrivning byggnad	-263 535	-235 668	-207 801	-179 934	-152 067
Ny värmecentral	535 000	535 000	535 000	535 000	535 000
Avskrivning värmecentral	-419 500	-392 750	-366 000	-339 250	-312 500
Fönsterrenovering	350 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Avskrivning fönsterrenovering	-202 000	-184 500	-172 000	-159 500	-147 000
Golvrenovering	186 000	186 000	186 000	186 000	186 000
Avskrivning golvrenovering	-57 624	-53 904	-50 184	-46 464	-42 744
Renovering skorstenpipor	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Avskrivning skorstenpipor	-140 000	-130 000	-120 000	-110 000	-100 000
Tvättmaskiner	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300
Avskrivning tvättmaskiner	-57 300	-51 570	-45 840	-40 110	-34 380
Renov trapphus	215 000	215 000	215 000	215 000	215 000
Avskr trapphus	-203 000	-181 500	-160 000	-138 500	-117 000
Ny dörr lokal Valhallavägen	35 500	35 500	35 500	35 500	35 500
Avskr ny dörr lokal Valhallavägen	-31 950	-28 400	-24 850	-21 300	-17 750
Elrenovering	708 875	708 875	708 875	708 875	708 875
Avskrivning Elrenovering	-250 095	-221 740	-193 405	-165 070	-136 735
Ny hiss	773 000	773 000	773 000	773 000	773 000
Avskrivning ny hiss	-170 060	-139 140	-108 220	-77 300	-46 380
Renovering av fastigheten	584 424	224 049	224 049		
Avskrivning renovering av fastigheten	-103 252	-44 810	-22 405		
Summa anläggningstillgångar	3 912 757	3 727 447	3 961 095	3 970 694	4 181 937
SUMMA TILLGÅNGAR	5 032 220	5 170 387	5 308 665	5 320 424	5 649 107

SKULDER & EGET KAPITAL					
	2023	2022	2021	2020	2019
Kortfristiga skulder					
Ränta skatteskuld	0	0	0	0	0
Skatteskuld	4 101	4 101	4 101	8 202	4 101
Upplupna kostnader	168 089	175 533	167 522	126 685	148 371
Upplupen fast kostnad värme 58mån	0	0	0	0	0
Förskottsbetalda avgifter	255 598	252 375	264 530	242 546	218 856
Förskottsbetald uthyrningsavgift	0	0	0	0	800
Summa kortfristiga skulder	427 788	432 009	436 153	377 433	372 128
Långfristiga skulder					
Lån Stadshypotek	2 329 566	2 480 442	2 631 318	2 782 194	2 933 070
Summa långfristiga skulder	2 329 566	2 480 442	2 631 318	2 782 194	2 933 070
Bundet eget kapital					
Inbetalda medlemsavgifter	257 433	257 433	257 433	257 433	257 433
Upplåtelseavgifter	847 217	847 217	847 217	847 217	847 217
Summa bundet kapital	1 104 650	1 104 650	1 104 650	1 104 650	1 104 650
Fritt eget kapital					
Fond för yttre underhåll	589 477	572 735	496 778	420 821	640 229
Balanserat resultat	563 809	563 809	559 369	533 555	525 318
Redovisat resultat	16 930	16 742	80 397	101 771	73 712
Summa fritt eget kapital	1 170 216	1 153 286	1 136 544	1 056 147	1 239 259
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL	5 032 220	5 170 387	5 308 665	5 320 424	5 649 107

Lånebild Bf Sibyllan upa 2023

Lån	Lån 31 dec 2022	Amortering per år	Räntor 2023	Lån 31dec 2023
Total lånesumma	2 480 442			2 329 566
Hisslån	820 000	40 000	33 099	780 000
Värmelån	183 000	61 000	1 685	122 000
3 lån	1 090 625	37 500	44 669	1 053 125
2 lån	386 817	12 376	16 656	374 441
Summor		150 876	96 109	

Förklaring till lånebild

Föreningens lån under 2023 fördelade sig på 6 lån med Stiborränta och ett med fast ränta. Principen för låntagning är att stora utgifter täcks med lån vilka sedan amorteras med förväntad livslängd.

Två lån har egna förfallotider. Ett lån för förmånligt värmeavtal som är avbetalat om 2 år och har fast ränta.

Ett nytt lån togs för den nya hissen med en avskrivningstid på 25 år. Har stiborränta.

Övriga lån 2+3 har gemensamma betaldatum och i dagsläget stiborränta.

Stiborlån innebär att man binder lånen i ett år samt att räntan bestäms var 3e månad.

Räntenivån är riksbankens styrränta med ett påslag på ca 0,9%

Nyckeltal för Bf Sibyllan upa 2023

		Börvärden
Årsavgift/m2 lägenheter	470	<700
Hyror/ hyryta	1059	
Värmekostnad	142	<150
Skuldsättning	823	<5000
Räntekostnad	34	
Amortering	53	
Sparande	0	>200

Siffrorna har sorten kronor

Räntekänslighet 2,20%

Räntekänslighet betyder hur mycket 1% ränteökning slår i förhållande till dagens medlemsavgifter.