

Årsredovisning

BOSTADSFÖRENINGEN SIBYLLAN U.P.A.

702001-9084

Styrelsen för BOSTADSFÖRENINGEN SIBYLLAN U.P.A. får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsföreningen Bf Sibyllan u.p.a. registrerades i februari 1920 och är en ekonomisk förening som har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Råven 4.

Styrelsen har sedan 2024 års stämma haft följande sammansättning:

Ann-Katrin Lindvall, ordförande
Caroline Bielke, vice ordförande
Erland Ringborg, sekreterare
Johan Kallin, ledamot
Barbro Ronnedal, ledamot
Margareta Sahlin, suppleant och kassör
Kristin Kaspersen, suppleant
Sofia Staffansdotter, suppleant

Revisorer har under året varit Fredrik Hård af Segerstad och Gabriella Soldani. Valberedningen har bestått av Eva Bejne och Oscar Jansson.

I fastigheten finns 24 lägenheter och två lokaler som hyrs ut.

Fastigheten har ett totalt taxeringsvärde på kronor 126 969 000 varav byggnaden kronor 32 969 000. Underhållsplan för fastigheten uppdateras årligen.

Tre lägenheter har bytt ägare under året och de nya ägarna är antagna som medlemmar.

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler. Lokalen på Sibyllegatan hyrs av AB Förgyllare Nils Löfgren eftr. och lokalen på Valhallavägen hyrs av Zeticket AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Väsentliga händelser

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2024 varvid 21 medlemmar företrädde 18 andelar.

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten sedan senaste stämman.

Ansaret för skötsel av fastigheten och den kamerala förvaltningen har legat på styrelsen. Många medlemmar har deltagit i vår- och höststäddag. Efter uträttat värv bjöds på fika. Föreningens trädgårdsgrupp ser till att vi får vacker blomsterprakt var säsong. Trädgårdsgruppen bjöd in i slutet på maj till ett välkomnande av sommaren och att njuta av de knoppande rhododendron, lavendel och syrener. Ljuständning med glögg, kaffe och pepparkakor samt lite umgänge innan juledigheterna ägde rum Första Advent.

Stort tack till alla er som har hjälpt till i föreningen för att vi alla skall ha en trevlig miljö och tillvaro.

Underhållsplan har uppdaterats och följande åtgärder har utförts under året:

- 1) Målning och renovering av tak. Komplettering av takramper och arbetsplattform för våra leverantörers arbetssäkerhet.
- 2) Fortsatt arbete med renovering av fönster. Detta arbete fortgår under 2025.
- 3) Sotning och kontrollbesiktning av rökkanaler har utförts.

Föreningen har under året utfört löpande reparationer på undercentralen, mangel i tvättstugan samt hissen. Fläkt har monterats i tvättstugan för att undvika fukt. Torkskåp, bord och nya korgar i tvättstugan samt ett nytt arkivskåp har införskaffats. Brandsyn har utförts och anmärkningar åtgärdats. Bl.a. har vi kompletterat med fler brandsläckare och skyltar rörande el- vatten och gasavstängning samt notering om att hjärtstartare finns i tvättstugan. OVK har godkänts. I maj 2025 kommer ett system för att boka tvättstugan online tas i bruk.

Styrelsen har också under året tittat på stadgar, ordningsregler samt rutiner för att underlätta likabehandlingsprincipen samt att underlätta för styrelsearbetet.

Övrig information

Överlåtelseavgift är 3,5% av ett basbelopp. Avgiften skall betalas av säljaren innan försäljning påbörjas. Styrelsen behandlar ej försäljningsärendet innan beloppet kommit in på föreningens konto.

Pantförskrivningsavgift är 1% av ett prisbasbelopp.

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 upa har en egen ansökningsblankett för medlemskap som komplement till mäklarnas dito. Alla medlemmar ansvarar för att deras lägenhet har fungerande brandvarnare med färskt batteri. Medlemmen ansvarar också för att de har en hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.

För att underlätta för avloppsstammar uppmanas medlemmarna att följa de rekommendationer som sammanställts av styrelsen.

Det åligger medlem att inhämta tillstånd av styrelsen före ombyggnad/renovering av lägenhet. Kontakta styrelsen gällande vilka krav som ställs.

Föreningen har avtal med Tele2 som innebär att basutbud på TV och 100 Mbit bredband ingår i medlemsavgiften.

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.

Vid andrahandsuthyrning skall alltid ansökan lämnas till styrelsen. Mer information i ordningsregler.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312
Nettoomsättning	1 450	1 300
Resultat efter finansiella poster	-476	14
Soliditet %	41	45
Upplåten bostadsrättssyta	2 273	2 273
Årsavgift (kr) per kvm bostadsyta	493	470
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	77	82
Energikostnad (kr) per kvm totalyta	187	175
Skuldsättning (kr) per kvm bostadsyta	959	1 025
Skuldsättning (kr) per kvm totalyta	895	957
Genomsnittlig skuldränta %	4,83	4,13
Räntekänslighet %	1,94	2,18
Kassalikviditet %	29	193
Sparande (kr) per kvm	122	120

UPPLYSNING VID FÖRLUST

För täckande av årets förlust nyttjas den upparbetade fonden för yttre underhåll. De kommande väsentliga posterna i underhållsplanen kommer finansieras genom upptagande av nya lån. Fastigheten har idag väldigt låga skulder, byggnad och mark har ett stort övervärde i förhållande till det bokförda värdet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	257 433	847 217	589 477	563 809	16 874
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-16 874
Förändring av fond yttre underhåll			16 874		
Årets resultat					-476 329
Belopp vid årets utgång	257 433	847 217	606 351	563 809	-476 329
					Totalt
Belopp vid årets ingång					2 274 810
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					-16 874
Förändring av fond yttre underhåll					16 874
Årets resultat					-476 329
Belopp vid årets utgång					1 798 481

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fond för yttre underhåll	606 351
Balanserat resultat	563 809
Årets resultat	-476 329
<i>Summa</i>	<i>693 831</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	-36 235
Anspråktagande av yttre underhållsfond	512 564
Balanseras i ny räkning	217 502
<i>Summa</i>	<i>693 831</i>

Styrelsen föreslår att kostnaden för årets takunderhåll om 512 564 kr ska tas i anspråk från den yttre underhållsfonden för att täcka årets förlust. Därefter ska överskjutande vinst om 36 235 kr avsättas till den yttre underhållsfonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 449 880	1 299 735
Övriga rörelseintäkter		8 094	7 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 457 974	1 307 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 444 744	-820 159
Övriga externa kostnader		-48 810	-47 826
Personalkostnader	5	-75 000	-56 378
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-259 835	-275 065
Summa rörelsekostnader		-1 828 389	-1 199 428
Rörelseresultat		-370 415	107 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 926	2 010
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 840	-96 109
Summa finansiella poster		-105 914	-94 099
Resultat efter finansiella poster		-476 329	13 808
Resultat före skatt		-476 329	13 808
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	3 066
Årets resultat		-476 329	16 874

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 650 122	3 909 957
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 650 122</i>	<i>3 909 957</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
Summa anläggningstillgångar		3 652 922	3 912 757
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42 973	34 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	40 862	38 535
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>83 835</i>	<i>73 096</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		685 790	1 046 029
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>685 790</i>	<i>1 046 029</i>
Summa omsättningstillgångar		769 625	1 119 125
SUMMA TILLGÅNGAR		4 422 547	5 031 882

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		1 104 650	1 104 650
Fond för yttre underhåll		606 351	589 477
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 711 001</i>	<i>1 694 127</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		563 809	563 809
Årets resultat		-476 329	16 874
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>87 480</i>	<i>580 683</i>
Summa eget kapital		1 798 481	2 274 810
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 178 690	2 329 566
Aktuella skatteskulder		3 699	2 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	441 677	424 791
Summa kortfristiga skulder		2 624 066	2 757 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 422 547	5 031 882

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-370 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	259 835
Erhållen ränta	2 926
Erlagd ränta	-108 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-216 494
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-10 739
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	17 870

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-209 363
---	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-150 876
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 876
--	-----------------

Årets kassaflöde	-360 239
-------------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	1 046 029
Likvida medel vid årets slut	685 790

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Golv	50	2
Byggnad (stammar)	25	4
Skorsten	25	4
Elledningar	25	4
Hiss	25	4
Undercentral för fjärrvärme	20	5
Fönster	20	5
Trapphus	17	6
Ny dörr lokal V-vägen	10	10
Fastighet renovering	10	10
Maskiner och inventarier	5	20

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Offentliga bidrag

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få.

Bidrag från staten som inte är förenade med en framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Medlemsavgifter bostäder	1 120 891	1 068 617
	Hysesintäkter lokaler	236 862	222 404
	Balkongavgifter	75 952	0
	Övriga avgifter	16 175	8 714
	Summa	1 449 880	1 299 735

Not 3	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I avgiften ingår värme, vatten, källarförråd, rätt att tvätta i tvättstuga, Tele 2 basutbud för TV och bredband. Fiber finns att ansluta på egen bekostnad om detta ej redan utförts av tidigare medlem.

Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Underhåll	512 564	0
	Elektricitet	33 363	37 071
	Värme	364 435	344 915
	Vatten och sophämtning	90 993	69 691
	Fastighetsförsäkring	73 112	67 877
	Övriga förvaltningskostnader	370 277	300 605
	Summa	1 444 744	820 159

Not 5	Personal	2024	2023
<i>Löner och andra ersättningar</i>			
	Styrelsearvoden	60 000	50 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>60 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Sociala kostnader</i>			
	Sociala kostnader	15 000	6 377
	<i>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>75 000</i>	<i>56 377</i>
<i>Könsfördelning i föreningens styrelse</i>			
	Män	2	4
	Kvinnor	6	3

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 881 014	6 881 014
	Utgående anskaffningsvärden	6 881 014	6 881 014
	Ingående avskrivningar	-2 971 057	-2 695 992
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-259 835	-275 065
	Utgående avskrivningar	-3 230 892	-2 971 057
	Redovisat värde	3 650 122	3 909 957
	Taxeringsvärden	126 969 000	126 969 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	57 300	57 300
	Utgående anskaffningsvärden	57 300	57 300
	Ingående avskrivningar	-57 300	-57 300
	Utgående avskrivningar	-57 300	-57 300
	Redovisat värde	0	0
Not 8	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Insats SBC	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Serviceavtal 2025	7 144	6 859
	Medlemsavgift 2025	4 880	4 880
	Övriga förutbetalda kostnader	27 519	26 796
	Upplupna intäkter	1 319	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 862	38 535
Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 233 166	3 233 166
	Summa ställda säkerheter	3 233 166	3 233 166

Not 11 Förfallotid skulder

Lånenr	Lånebelopp	Bundet till	Ränta	Amortering/år
02-048351-658356	61 000	2026-12-01	4,170	61 000
02-048351-685682	84 190	2025-03-03	3,353	2 876
02-048351-685684	277 875	2025-03-03	3,353	9 500
02-048351-708103	740 000	2025-05-13	3,428	40 000
02-048351-709991	275 000	2025-05-16	3,397	10 000
02-048351-709992	431 250	2025-05-16	3,397	15 000
02-048351-709993	309 375	2025-05-16	3,397	12 500
Summa	2 178 690			150 876
Kortfr del av långfr skulder				
Amortering under 2025	-150 876			
Lån för villkorsändring 2025	-2 027 814			
Summa långfristiga skulder	0			

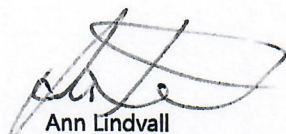
Föreningens samtliga lån har rörlig ränta med 3 månaders löpande förlängning.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Elektricitet		6 414	7 193
Värme		89 052	93 776
Renhållning och städning		11 290	9 273
Övriga upplupna kostnader		13 454	8 951
Förutbetalda avgifter och hyror		246 467	255 598
Styrelsearvoden		60 000	50 000
Sociala avgifter styrelsearvoden		15 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 677	424 791

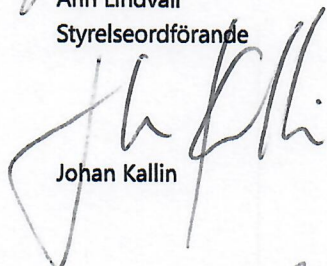
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

På nya året har föreningen gjort provgröpar för kontroll gårdsbjälklag vilket visar att vi behöver byta tätskikt på gården. Stenvalven som håller upp gården är i gott skick och behöver ej åtgärdas. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

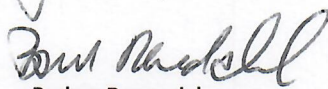
UNDERSKRIFTER



Ann Lindvall
Styrelseordförande



Johan Kallin



Barbro Ronnedal



Margareta Sahlin

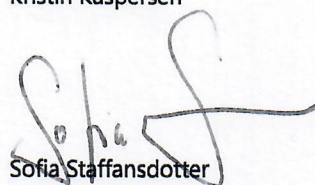


Caroline Bielke



Erland Ringborg

Kristin Kaspersen



Sofia Staffansdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats



Fredrik Hård af Segerstad
Revisor



Gabriella Soldani
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, av ordinarie föreningsstämma år 2024 valda revisorer i Bostadsföreningen Sibyllan UPA, har för verksamhetsåret 2024 granskat föreningens räkenskaper, styrelsens protokoll och andra handlingar som lämnat upplysningar om förvaltningen.

Då vi inte funnit anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingarna, bokföringen eller förvaltningen i övrigt, tillstyrker vi att föreningsstämman fastställer den i årsredovisningen framlagda balansräkningen per 2024-12-31, beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar samt godkänner styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm i april 2025



Fredrik Hård af Segerstad



Gabriella Soldani