

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 245-202504091207-967675.pdf

Storlek: 301968 byte

Hashvärde SHA256:

974c24622a9787c56dba274a54bfb955d3db65657b4b429fd5f649afff0e5594

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

LENNART BÖLIN

Signerat med BankID 2025-04-09 12:49 Ref: 01961a2b-3486-7739-9af4-4ea6e5d81edb

Mikaela Europa Vestling Grill

Signerat med BankID 2025-04-09 13:38 Ref: 01961a58-27ea-757b-9a20-85c7ec2f70ff

Bengt Sidney Walter

Signerat med BankID 2025-04-09 17:04 Ref: 01961b14-c522-75e3-a1a0-e1f052c4e6b7

PATRIK NISSÉN

Signerat med BankID 2025-04-11 13:57 Ref: 019624b6-5865-7fba-9611-620639ae997a

MARIA IRENE UNNERBÄCK

Signerat med BankID 2025-04-14 11:45 Ref: 019633af-e6a8-775a-a370-29664a6b9477

MAGNUS ERIKSSON

Signerat med BankID 2025-04-25 08:40 Ref: 01966bac-e625-7044-9d41-92fa7bc813bd

Årsredovisning
för
Brf Sibyllegatan
702001-9092

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Sibyllegatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-08-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 1997-09-08. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fakta om vår fastighet

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Sjökalven 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sibyllegatan 14 / Sibyllegatan 14 A. Sjökalven 5 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
12	Lägenheter, bostadsrätt	1 551
2	Lokaler, hyresrätt	120

Fastigheten är i vissa delar från 1860 talet och gatuhuset sekelskifte (ca 1906). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Byggnadens tekniska status

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021-2023	Övergripande löpande underhåll

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024-2025	Renovering/underhåll av gatufasad (delar av puts, sten, plåt och fönsterpartier)
2028-2029	Underhållsarbeten av gården inklusive balkonger plåt och fönsterpartier

kommer att utföras om ca 5 år.

Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör/Tjänst</u>
Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Löpande	Teknisk förvaltning och löpande underhåll
Löpande	Städservice
Löpande	Sophantering
Energiavtal samt renhållning	El, fjärrvärme och vatten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fasad.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelse skett.

Antal medlemmar:	
Vid årets början	17st
Vid årets slut	18 st

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mikaela Vestling Grill	Ledamot	Ordförande
Patrik Nissén	Ledamot	
Lennart Bölin	Ledamot	
Bengt Walter	Ledamot	
Maria Unnerbäck	Ledamot	
Theodore Andersson	Ledamot	
Leif Gustafsson-Gynnerstedt	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsen (två ledamöter i förening). Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor
Magnus Eriksson

Valberedning
Vid ordinarie stämman 2024 valdes Aron Ekberg att utgöra valberedning.

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-23. På stämman deltog 6 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 244	1 216	1 179	1 156	1 131
Resultat efter finansiella poster	145	62	212	148	228
Soliditet (%)	-54,6	-78,0	-80,0	-88,1	-95,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	431	412	415	412	412
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	6 654	5 685	5 685	5 685	5 685
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	6 175	5 276	5 276	5 276	5 276
Sparande per kvm (kr/kvm)	90	121	140	141	139
Räntekänslighet (%)	15,5	14,0	14,0	14,0	14,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	192	171	188	145
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53,0	49,0	54,0	55,0	56,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, i årsavgiften ingår värme och vatten.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott med 145 141 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året. 1/1 2025 kommer avgifterna höjas med 7 %.

Lån

Föreningen har 5 lån i Swedbank, se not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	512 000	723 402	-5 328 754	62 243	-4 031 109
Balanseras i ny räkning			62 243	-62 243	0
Förändring under året		137 223	-137 223		0
Årets resultat				145 141	145 141
Belopp vid årets utgång	512 000	860 625	-5 403 734	145 141	-3 885 968

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 403 734
årets vinst	145 141
	-5 258 593

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	271 785
i ny räkning överföres	-5 530 378
	-5 258 593

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 244 154	1 215 939
Övriga rörelseintäkter	3	17 402	96 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 261 556	1 312 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-821 626	-815 693
Övriga externa kostnader	5	-70 948	-254 092
Personalkostnader		-14 547	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 320	-4 320
Summa rörelsekostnader		-911 441	-1 074 105
Rörelseresultat		350 115	238 034
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	9 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 168	18 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 142	-204 208
Summa finansiella poster		-204 974	-175 791
Resultat efter finansiella poster		145 141	62 243
Resultat före skatt		145 141	62 243
Årets resultat		145 141	62 243

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	496 440	500 760
Pågående arbete	6	1 333 242	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 829 682	500 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		2 900 000	2 900 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 900 000	2 900 000
Summa anläggningstillgångar		4 729 682	3 400 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		293 578	0
Övriga fordringar		5 062	10 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 821	22 997
Summa kortfristiga fordringar		316 461	33 982
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 074 562	1 731 020
Summa kassa och bank		2 074 562	1 731 020
Summa omsättningstillgångar		2 391 023	1 765 002
SUMMA TILLGÅNGAR		7 120 705	5 165 762

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		512 000	512 000
Fond för yttre underhåll		860 625	723 402
Summa bundet eget kapital		1 372 625	1 235 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 403 734	-5 328 754
Årets resultat		145 141	62 243
Summa fritt eget kapital		-5 258 593	-5 266 511
Summa eget kapital		-3 885 968	-4 031 109
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	1 500 000
Summa långfristiga skulder		0	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 300 000	7 300 000
Leverantörsskulder		123 270	53 621
Skatteskulder		2 475	8 259
Övriga skulder		184 644	184 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 284	150 347
Summa kortfristiga skulder		11 006 673	7 696 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 120 705	5 165 762

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	350 115	238 034
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 320	4 320
Erhållen ränta	74 207	11 877
Erhållen utdelning	0	9 500
Erlagd ränta	-281 499	-197 902
Betald inkomstskatt	68 970	-77 119

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

216 113	-11 290
---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-1 333 242	0
Förändring av kundfordringar	-293 578	5 323
Förändring av kortfristiga fordringar	286	8 634
Förändring av leverantörsskulder	69 650	-3 554
Förändring av kortfristiga skulder	184 313	52 284

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 156 458	51 397
------------	--------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	1 500 000	0
--------------	-----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 500 000	0
-----------	---

Årets kassaflöde

343 542	51 397
---------	--------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 731 020	1 679 622
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 074 562	1 731 019
-----------	-----------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar har ej skett.

Tillämpade avskrivningstider i procent:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

% per år

0,8 %

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	666 561	638 148
Hyror lokaler	554 214	553 404
Fastighetsskatt	23 377	23 377
Öresutjämning	2	1
	1 244 154	1 214 930

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar	13 390	96 200
Överlåtelse och pantsättningsavgift	4 012	1 008
	17 402	97 208

Not 4 Driftskostnader och fastighetskostnader

	2024	2023
Städning	-52 500	-59 375
Hisservice	-40 097	-19 100
Övriga reparationer	-142 843	-37 501
Övriga kostnader	-5 560	-2 945
Fasad	0	-134 562
El	-35 667	-27 249
Värme	-278 499	-262 993
Vatten och avlopp	-44 948	-29 285
Sophämtning	-29 412	-33 991
Källsortering	-15 035	0
Sotning	-9 695	0
Försäkring	-51 601	-54 901
Kabel-TV	-2 412	-2 286
F-skötsel	-40 217	-63 403
Fastighetsskatt	-73 140	-72 607
Snöröjning	0	-4 770
Fettavskiljning	0	-10 166
Markytor, trädgård	0	-558
	-821 626	-815 692

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial	-219	-4 092
Revisor	-7 469	-7 000
Fastighetsförvaltning enl avtal	-35 939	-49 770
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-4 225	-2 938
Möteskostnader	-3 091	0
Konsultarvoden	4 112	-42 818
Föreningsavgift	-5 681	-5 730
Bankkostnad	-2 707	-2 813
Juridiska kostnader	0	-137 619
Panter och överlåtelser	0	-1 312
Redovisningstjänster	-15 729	0
	-70 948	-254 092

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	540 000	540 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	540 000	540 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-39 240	-34 920
Årets avskrivning enligt plan	-4 320	-4 320
Utgående avskrivning enligt plan	-43 560	-39 240
Planenligt restvärde vid årets slut - Byggnad och Mark	496 440	500 760
Taxeringsvärde		
Byggnad	23 946 000	23 946 000
Mark	66 649 000	66 649 000
	90 595 000	90 595 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	85 400 000	85 400 000
Lokaler	5 195 000	5 195 000
	90 595 000	90 595 000
Pågående arbete		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	1 333 242	0
	1 333 242	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 900 000	2 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 900 000	2 900 000
Redovisat värde vid årets slut	2 900 000	2 900 000

Värdepapper i ägda lokaler

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,102	2025-03-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	3,150	2025-02-28	2 800 000	2 800 000
Swedbank Hypotek	3,150	2025-02-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	0,920	2025-11-25	1 500 000	1 500 000
Swedbank Hypotek	3,103	2025-02-28	1 500 000	
			10 300 000	8 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld			10 300 000	7 300 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 300 000	9 080 000
	10 300 000	9 080 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikaela Vestling Grill
Ordförande

Lennart Bölin

Maria Unnerbäck

Patrik Nissén

Bengt Walter

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Eriksson
Revisor