

Årsredovisning för

Svea Bostadsrättsförening

714400-1703

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Svea Bostadsrättsförening, 714400-1703, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta bostadshus beläget på tomt nr 7 i kv. Herkules med adress Bangårdsgatan 6 i Norrtälje för att där i åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Den rätt inom föreningen, som på grund av sådan upplåtelse tillkommer medlem, benämns bostadsrätt, och medlem, som innehar bostadsrätt, benämns bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 31 december 1952.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

9 protokollförda styrelsemöten genomfördes under året.

2024 höjdes fasta kostnader mycket kraftigt, något som drabbat alla fastighetsägare lika. Priset för fjärrvärme höjdes till exempel med +25% och avgiften för vatten och avlopp med +30%.

Resultatet blev ca -22 000 kr, justerat för en månadsavgift för värme på ca 19 000 kr, som skulle ha belastat resultatet för 2023, och för en upplöst räntefordran på ca 8 000 kr.

Medlemsavgiften höjs därför med 10% 2025.

Kassaflödet uppgick till ca +99 000 kr, före förändring av rörelsekapitalet och justerat för ovan nämnda engångsposter.

På två år har kassaflödet ökat likvida medel med ca +250 000 kr.

Under hösten genomfördes en gemensam städdag med enklare förtäring.

En brandskyddskontroll av våra eldstäder genomfördes och godkändes av Räddningstjänsten/ Norrtälje Kommun i december.

Styrelsen beslöt att genomföra fönsterbytet för två lägenheter och för alla fönster i källarvåningen. Bytet kommer att genomföras under kvartal ett 2025 och finansieras med egna medel.

En lägenhet 4:12 / 1302 har under året bytt ägare.

Underhållsplan genomförs löpande och investeringar planeras i den takt som föreningens ekonomi kan finansiera

Information om fastigheten

Föreningens fastighet, Herkules 7, Norrtälje kommun förvärvades 1952.

Byggnadens nybyggnadsår/värdeår är 1955, byggrätt ovan mark för bostäder är 923 m2, bostädernas boyta är 803 m2 och lokalarea 135 m2.

Fastighetens taxeringsvärde: 11 636 000 kr. Mark 3 397 000 kr och byggnad 8 239 000 kr.

Föreningens lån finansieras av Stadhypotek AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

1 rum med kokvrå	2 rum och kök	4 rum och kök	Totalt
4 st	2 st	6 st	12 st

samt 2 st lokaler för uthyrning.

Uppgifter om styrelse / revisorer under året

Styrelse

Magnus Lennart Ståhl
Magdalena Nilsson
Henrik Moberg
Ingrid Magnusson
Henrik Nordell

Ordförande
Kassör
Suppleant/ Ekonomi
Sekreterare
Ledamot

Revisorer

Olle Andersson
Christina Ondracek

Revisor
Revisorssuppleant

Valberedning

Harri Wanselius
Thomas Sjölund

Suppleant

Utförda reparationer från 2010

2022

Spolning av stammar

2021

Glidgjutningsarbeten i samtliga i rök- och ventilationskanaler

2020

Byte av alla fönster i en mindre lägenhet

2018

Renovering av smidesstaketet

2017

Ny plattläggning runt hela huset

Ny kupol till röklucka

2016

Ny fjärrvärmecentral

Dränering av grund/förstärkning

Renovering av stora hyreslokalen

Nytt och utökat taksmide

2015

Byte av radiatorventiler

2014

Renovering av tvättstuga med nya maskiner

Tillbyggnad av ett extra rum i lilla hyreslokalen

2013

Stambyte avslutades

Byte av tappvattenledningar

Byte till säkerhetsdörrar

2012

Stambyte genom relining påbörjades

Byte av ventilationsanläggning i hyreslokal

Stenläggning av yttertrappan till den lilla hyreslokalen

2011

Renovering av skorstenar

2010

Nya elstigar till källarplanet

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	691 811	656 710	613 483	616 994
Resultat efter finansiella poster	-33 711	49 733	-54 787	-22 581
Soliditet, %	7	8	7	9
Skuldränta (%)	2,13	2,09		
Lån per m2 bostadsyta kr	4 319	4 322	4 326	4 334
Fastighetens belåningsgrad %	103,5	103,6		
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	626	558	558	558
Skuldsättning per totala ytan	3 760	3 761		
Räntekänslighet %	5	5,28		
Energikostnad per kvm	239	174		
Omsättning i % rörelseintäkter	100	99,24		
Sparande per kvm kr	110,6	214,4		

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	46 500	361 664	-69 363
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-33 711
Vid årets slut	46 500	361 664	-103 074

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-69 363
Årets resultat	-33 711
Totalt	-103 074
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	-103 074
Summa	-103 074

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	691 811	656 710
Övriga rörelseintäkter		-	5 043
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		691 811	661 753
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-485 909	-362 970
Övriga externa kostnader	5	-40 505	-45 924
Personalkostnader	3	-14 042	-14 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-122 488	-122 488
Summa rörelsekostnader		-662 944	-545 408
Rörelseresultat		28 867	116 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 306	6 257
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-72 884	-72 869
Summa finansiella poster		-62 578	-66 612
Resultat efter finansiella poster		-33 711	49 733
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-33 711	49 733
Skatter			
Årets resultat		-33 711	49 733

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 228 595	3 351 083
Summa materiella anläggningstillgångar		3 228 595	3 351 083
Summa anläggningstillgångar		3 228 595	3 351 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		115 821	117 902
Övriga fordringar		130 660	36 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 166	68 682
Summa kortfristiga fordringar		338 647	223 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		622 430	501 236
Summa kassa och bank		622 430	501 236
Summa omsättningstillgångar		961 077	724 477
SUMMA TILLGÅNGAR		4 189 672	4 075 560

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Ej registrerat aktiekapital		46 500	46 500
Uppskrivningsfond		361 664	361 664
Summa bundet eget kapital		408 164	408 164
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-69 363	-119 096
Årets resultat		-33 711	49 733
Summa fritt eget kapital		-103 074	-69 363
Summa eget kapital		305 090	338 801
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 834 704	2 295 861
Summa långfristiga skulder		2 834 704	2 295 861
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		187 334	47 379
Skatteskulder		3 438	5 967
Övriga skulder	8	633 730	1 179 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 376	208 409
Summa kortfristiga skulder		1 049 878	1 440 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 189 672	4 075 560

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Fordringar

Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
Stomme	50
Relining	30
Stambyte	40
Skorstensbyte	30
Skorstenskanaler	30
Fönster	30
Eldragning	30
Grund/dränering/förstärkning	40
Värmepanna	20
Markanläggning	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men för bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	503 260	480 909
Hysesintäkter	163 654	150 613
Kabel-Tv avgifter, övrigt	24 897	25 188
Summa	691 811	656 710
Elstöd utbetalades under 2023		5 043

Not 3 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	10 900	10 900
Sociala kostnader	3 142	3 126
Summa	14 042	14 026

Not 4 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	27 662	23 129
Värme	192 704	137 231
Vatten och avlopp	110 297	84 117
Städning och renhållning	33 898	20 915
Snöröjning	11 877	4 011
Reparation och underhåll av fastighet	10 613	5 833
Kabel TV	23 640	17 730
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	28 540	28 048
Fastighetsförsäkringspremier	46 678	41 956
Summa	485 909	362 970

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsinventarier	3 852	3 281
Ekonomisk förvaltning	24 996	37 505
Övriga förvaltningskostnader	7 367	847
Föreningsavgifter	4 290	4 290
Summa	40 505	45 923

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	-72 884	-72 869
Summa	-72 884	-72 869

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 520 788	4 520 788
	4 520 788	4 520 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 169 705	-1 047 217
-Årets avskrivning enligt plan	-122 488	-122 488
	-1 292 193	-1 169 705
Redovisat värde vid årets slut	3 228 595	3 351 083

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	633 730
	633 730

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

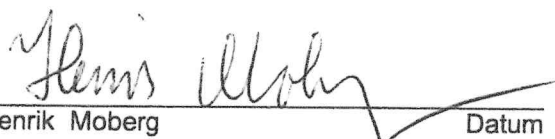
Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

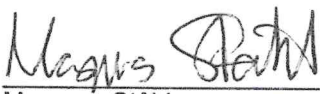
Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	3 541 000	3 541 000

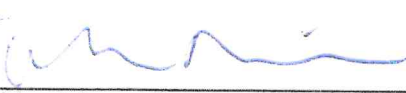
Underskrifter

Norrtälje


Henrik Moberg
Styrelsesuppleant
Datum


Magnus Ståhl
Styrelseordförande
7/3-2021
Datum


Ingrid Magnusson
Styrelseledamot
7/3-25
Datum


Magdalena Nilsson
Styrelseledamot
7/3-25
Datum


Henrik Nordell
Styrelseledamot
7/3-25
Datum