

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen S:ta Anna

702002-2831

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se sanctaanna.bostadsraterna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171 kvm, varav 5 345 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar. Under 2023-4 har SHB's banklokal omvandlats till en ny lägenhet, ny biografsalong med tillhörande vinbar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 3 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 7 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 3 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2029.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida:

www.sanctaanna.bostadsraterna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Fastighetsallians AB
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKR AB

Styrelsen

Einar Botten, Ledamot
Thomas Fagerberg, Ledamot
Lukas Theander, Ledamot
Patric Öhman, Ledamot
Axel Östergren, Ordförande

Suppleant

David Schain, suppleant
Kjell Slytå, Suppleant
Björn Erik Peider, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Einar Botten, Patric Öhman, Axel Östergren, David Schain och Kjell Slytå.

Styrelsearbete

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten är i gott skick (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Denna fastighetsförvaltaren har på ett bra sätt bidragit till förbättrade underhållskostnader.

Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommitén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Revisorer

Beatrice Fejde, Ordinarie Extern
Tor Nordström, Ordinarie Intern

Valberedning

Lars Svensson (sammankallande) samt Ulf Norlén

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1630

kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (625 615kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	61	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	61

Medlemslägenheter: 36 st.

Medlemslokaler: 3 st.

Överlåtelser under året: 4 st

Upplåtelser under året: 0 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inkommande huvudvattenledning med anslutningar till samtliga stammar i garaget har under året bytts ut.

Svenska Bio har under året fortsatt omvandlingen av Handelsbankens gamla lokal till biografsalong med tillhörande vinbar. Ny ventilationsanläggning för biografsalongerna har installerats i garaget. Arbetena har slutförts under 2024.

Radonmätning har genomförts utan anmärkning.

Amortering har gjorts med 13 MSEK på det lån som upptogs vid ombyggnaden av banklokalen. Övriga lån har omförhandlats under hösten med förbättrade villkor, vilket förväntas ge en betydande minskning av räntekostnaderna kommande år.

Trots ökade energikostnader kommer medlemsavgifterna för 2025 att hållas oförändrade, främst tack vare lägre räntekostnader.

Under året har felaktigheter upptäckts i hanteringen av insatser och upplåtelser vid återköp och försäljning av lägenheter. Kostnader för renoveringar av lägenhet i föreningens förvar har också bokförts felaktigt över resultatet istället för som nedlagda kostnader på fastigheten. Felen kommer att rättas i årsredovisningen för 2024 genom justering av insatser enligt ekonomisk plan, redovisning av differenser i resultaträkningen samt hänvisning till not där korrigeringen framgår. Avtal mellan förening och köpare av lägenhet är fel och mäklaren vill inte ändra till det korrekta som borde vara upplåtelseavgift istället för insats.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	5 072 798	4 152 508	3 659 210	3 676 263
Resultat efter finansiella poster	2 185 323	-3 461 456	-4 074 963	-1 076 306
Soliditet, %	-9	-12	-2	12
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	625	519	356	356
Årsavgifternas andel %*	53	96		
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 584	5 448	7 285	4 026
Lån/kvm totalyta*	3 486	5 299		
Elkostnad/kvm totalyta	28	27	30	20
Värmekostnad/kvm totalyta	154	136	117	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	15	10

Kapitalkostnad/kvm totalyta	177	177	32	14
Sparande per år/kvm totalyta*	neg	neg		
Räntekänslighet*	6	18		

*Nyckeltalet är nytt från och med år 2023 och därmed saknas jämförelsesiffror från tidigare år

Definition av nyckeltal - se Not 1.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 379 240	-	425 000	-3 723 022	-3 461 456
Justering tidigare felaktig hantering	1 285 760	13 500 000			
Disposition av fg års resultat			-70 000	-3 391 496	3 461 456
Årets resultat					-12 600 437
Vid årets slut	3 665 000	13 500 000	355 000	-7 114 518	-12 600 437

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-7 114 478
årets resultat	-12 600 437
Totalt	-19 714 915
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
balanseras i ny räkning	-20 064 915
Summa	-19 714 915

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 072 798	4 152 508
Övriga rörelseintäkter		3 111 224	70 868
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 184 022	4 223 376
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-4 142 817	-5 770 315
Övriga externa kostnader	4	-346 924	-408 892
Avskrivningar	5	-304 922	-277 475
Summa rörelsekostnader		-4 794 663	-6 456 682
Rörelseresultat		3 389 359	-2 233 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 494	46 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 270 530	-1 274 352
Summa finansiella poster		-1 204 036	-1 228 150
Resultat efter finansiella poster		2 185 323	-3 461 456
Extraordinära kostnader	6	-14 785 760	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-12 600 437	-3 461 456
Årets resultat		-12 600 437	-3 461 456

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	22 750 912	23 010 455
Inventarier, verktyg och installationer	8	163 586	208 965
Summa materiella anläggningstillgångar		22 914 498	23 219 420
Summa anläggningstillgångar		22 914 498	23 219 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 114 951	1 163 696
Övriga fordringar		780	10 501 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 630	200 482
Summa kortfristiga fordringar		1 321 361	11 865 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		747 642	2 141 631
Summa kassa och bank		747 642	2 141 631
Summa omsättningstillgångar		2 069 003	14 007 089
SUMMA TILLGÅNGAR		24 983 501	37 226 509

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift och medlemsinsatser		17 165 000	2 379 240
Yttre fond		355 000	425 000
Summa bundet eget kapital		17 520 000	2 804 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 114 478	-3 723 022
Årets resultat		-12 600 437	-3 461 456
Summa fritt eget kapital		-19 714 915	-7 184 478
Summa eget kapital		-2 194 915	-4 380 238
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	25 000 000	38 000 000
Förskott från kunder		-	315
Leverantörsskulder		215 384	280 916
Skatteskulder		25 884	101 793
Övriga skulder		213 356	1 455 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 723 792	1 768 186
Summa kortfristiga skulder		27 178 416	41 606 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 983 501	37 226 509

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 185 323	-3 461 456
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	304 922	277 475
	<u>2 490 245</u>	<u>-3 183 981</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 490 245	-3 183 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 544 096	-223 313
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 428 330	-9 191 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 606 011	-12 599 253
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-226 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-226 897
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-13 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 000 000	-
Årets kassaflöde	-1 393 989	-12 826 150
Likvida medel vid årets början	2 141 631	14 967 781
Likvida medel vid årets slut	747 642	2 141 631

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

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 ekonomiska föreningar samt BFAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutning

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Föreningens lån dividerat med föreningens boytor

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kapitalkostnad/kvm totalyta

Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

Sparande/kvm totalyta

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka 1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

Totalyta

Det är samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 529 958	2 136 807
Årsavgifter, lokaler	1 829 451	1 486 479
Hysesintäkter	532 604	443 868
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	180 785	85 354
Summa	5 072 798	4 152 508

I föreningens avgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband.

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	355 696	211 846
Städkostnader	109 464	110 508
Sotning	-	3 469
Reparationer hiss	47 324	31 723
Underhåll fastigheter	-	10 921
Ombyggnationer	122 491	2 898 797
Trädgårdskostnader	-	15 683
Övriga driftskostnader	1 072 226	238 917
El fastighet	203 739	194 049
Uppvärmning	1 106 749	977 254
Vatten	121 516	117 185
Sophämtning	76 411	73 804
Fastighetsförsäkring	158 851	146 528
Inkasso/KFM-kostnader	390	-
Bredband	140 910	114 016
Fastighetsskatt	627 050	625 615
Summa	4 142 817	5 770 315

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Programvaror	6 861	6 798
Förbrukningsmaterial	1 319	-
Kontorsmaterial	2 152	1 199
Datakommunikation	5 768	11 439
Självrisker vid skada	-	70 300
Revision, extern	38 734	37 578
Ekonomisk förvaltning	106 960	93 623
Övriga förvaltningskostnader	38 443	92 393
Konsultarvoden	107 750	-
Bankavgifter	1 550	1 559
Advokat- och rättegångskostnader	-	58 125
Övriga främmande tjänster	1 950	-
Föreningsverksamhet	5 903	16 782
Medlemsavgifter	5 560	-
Övriga externa kostnader	23 974	19 096
Summa	346 924	408 892

**Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	259 543	259 543
Inventarier, verktyg och installationer	45 379	17 932
Summa	304 922	277 475

Not 6 Övriga extra ordinära kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Tidigare felhantering av insatser och upplåtelser	14 785 760	-

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	31 502 186	31 502 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 491 730	-8 232 187
-Årets avskrivning enligt plan	-259 544	-259 544
	-8 751 274	-8 491 731
Redovisat värde vid årets slut	22 750 912	23 010 455
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark:	211 000 000	211 000 000
Vid årets slut	309 000 000	309 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	226 897	-
-Nyanskaffningar	-	226 897
Vid årets slut	226 897	226 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 932	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-45 379	-17 932
Vid årets slut	-63 311	-17 932
Redovisat värde vid årets slut	163 586	208 965

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	165 135	158 851
Kabel-TV/Bredband	39 487	34 770
Programvaror	-	6 861
Övriga driftkostnader	1 008	-
	205 630	200 482

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2024-12-31	2023-12-31
SEB 39480352	4,62%	2024-11-28	-	5 000 000
SEB 40534423	4,62%	2024-11-28	-	2 500 000
SEB 47222028	4,62%	2024-11-28	-	2 000 000
SEB 47364302	3,97%	2023-12-28	-	2 000 000
Nordea 80133	4,41%	2024-11-29	-	13 500 000
SEB 47388880	3,97%	2023-12-28	-	13 000 000
Nordea 72968	2,91%	2025-11-28	13 500 000	-
Nordea 97030	2,90%	2025-11-28	11 500 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			25 000 000	38 000 000

Varav kortfristig del	25 000 000	38 000 000
Summa	25 000 000	38 000 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	25 000 000	-	-	25 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	67 517	70 868
Årsavgifter och hyror	1 408 185	1 461 056
El	36 134	21 781
Värme	148 557	152 770
Vatten	19 293	15 456
Sophämtning	9 106	11 255
Extern revisor	35 000	35 000
	1 723 792	1 768 186

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	39 000 000	39 000 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Einar Botten
Ledamot

Thomas Fagerberg
Ledamot

Lukas Theander
Ledamot

Axel Östergren
Ordförande

Patric Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor, extern

Tor Nordström
Internrevisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma