

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9
769607-3563
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Samtalsräknaren 9, Stockholms Kommun, 18 december 2007.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma **2023-xx-xx** haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter

Tobias Ek Eklöf, ordförande
Anna Ek Eklöf
Tobias Hallgren

Vald till stämma

2024
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Lena Sahlman

2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i föreningen. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Revisor

Joakim Hermansson

Valberedning

Styrelsen

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Göran Liljeson AB i Örebro.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Samtalsräknaren 9:s byggnad har beteckningen Samtalsräknaren 9 i Hägersten, Stockholms Kommun. Fastigheten består av 12 lägenheter och biutor i källaren. Total bostadsyta i fastigheten är 540 kvadratmeter samt lokaler och biutor om 72,4 kvadratmeter.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsinnehavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Föreningen lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

12 st	2 rum och kök	45,0 kvm
1 st	lokal	37,5 kvm
1 st	lokal	37,9 kvm

Föreningens ekonomi

Resultatet för 2023 visar ett underskott om -1 107 194 kr (fg år underskott -80 230 kr) före avsättning till underhållsfonden. Resultatet har påverkats av underhållskostnader på föreningens byggnad om ett belopp av 1 125 302 kr (fg år 162 347 kr). Styrelsen föreslår till stämman att 100 859 kr ska tas ur underhållsfonden.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastlagda budgeten och årsavgifterna höjdes inför 2023 med 8%, inför 2024 har styrelsen beslutat att avgifterna höjs med 9%.. Genomsnittlig årsavgift uppgår 2024 till 1 186 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

Medlemsinformation

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-02-27. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2007-12-12.

Medlemmar

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Verksamhetsåret 2023

Styrelsen har haft 4 styrelsemöten, 1 ordinarie årsstämma. Vi har kommunicerat med medlemmarna genom mailkontakt och brev. Det som styr vårt arbete är våra stadgar, Bostadsrättslagen och juridisk rådgivare.

2023 har föreningen genomfört en så kallad relining i huset. I samband med det tog föreningen upp ett nytt lån för att finansiera en del av arbetet. Föreningen har även förnyat byggnades energideklaration. Utöver det har året i stort gått ut på att försöka hålla nere kostnader på grund ökade omkostnader till följd av inflationen

Styrelsen tackar för förtroendet!

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	745	700	699	699
Resultat efter finansiella poster	-1 108	-80	-11	120
Soliditet (%)	48	55	55	55
Kassalikviditet (%)	14	286	284	279
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 093	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 400	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 713	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	308	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivning fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 138 848	9 685 219	106 202	-12 967 456	-80 230	6 882 583
Förskjutning mellan bundet- och fritt eget kapital		-98 529		98 529		0
Disposition av föregående års resultat:				-80 230	80 230	0
Avsättning till underhållsfond			58 000	-58 000		0
Ianspråktaget från underhållf			-63 343	63 343		0
Årets resultat					-1 108 268	-1 108 268
Belopp vid årets utgång	10 138 848	9 586 690	100 859	-12 943 814	-1 108 268	5 774 315

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 943 814
årets förlust	-1 108 268
	-14 052 082

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	125 483
upplöses från fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-14 177 565
	-14 052 082

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet understiger den totala summan av avskrivningar samt underhåll enligt plan med 124 409 kr, det motsvarar ett sparande på 202 kr per kvm bostadsrätts- och hyresrättsyta. Styrelsen föreslår att hela summan 124 409 kravsättes till underhållsfond.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	745 200	700 035
Övriga rörelseintäkter	4	46 832	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		792 032	700 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-1 510 494	-486 032
Övriga externa kostnader	6	-106 950	-82 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 225	-131 945
Summa rörelsekostnader		-1 748 669	-700 938
Rörelseresultat		-956 637	-903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 024	1 633
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 655	-80 960
Summa finansiella poster		-151 631	-79 327
Resultat efter finansiella poster		-1 108 268	-80 230
Resultat före skatt		-1 108 268	-80 230
Årets resultat		-1 108 268	-80 230

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	11 337 773	11 454 714
Inventarier, verktyg och installationer	8	21 013	35 297
Summa materiella anläggningstillgångar		11 358 786	11 490 011

Summa anläggningstillgångar

11 358 786

11 490 011

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		186 250	154 142
Övriga fordringar	9	28 401	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 381	18 440
Summa kortfristiga fordringar		240 032	172 652

Kassa och bank

Kassa och bank		354 606	869 680
Summa kassa och bank		354 606	869 680
Summa omsättningstillgångar		594 638	1 042 332

SUMMA TILLGÅNGAR

11 953 424

12 532 343

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		10 138 848	10 138 848
Uppskrivningsfond		9 586 690	9 685 219
Fond för yttre underhåll		100 859	106 202
Summa bundet eget kapital		19 826 397	19 930 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 943 814	-12 967 456
Årets resultat		-1 108 268	-80 230
Summa fritt eget kapital		-14 052 082	-13 047 686
Summa eget kapital		5 774 315	6 882 583

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 800 000	5 285 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	5 285 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 985 000	20 000
Leverantörsskulder		89 062	65 023
Skatteskulder		51 496	48 946
Övriga skulder		9 936	6 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	243 615	223 855
Summa kortfristiga skulder		4 379 109	364 760

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 953 424

12 532 343

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 108 268

-80 230

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

13

131 225

131 945

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-977 043

51 715

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-32 108

-18 604

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 272

-2 201

Förändring av leverantörsskulder

24 039

-1 024

Förändring av kortfristiga skulder

25 310

15 195

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-995 074

45 081

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 700 000

0

Amortering av lån

-1 220 000

-20 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

480 000

-20 000

Årets kassaflöde

-515 074

25 081

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

869 680

844 599

Likvida medel vid årets slut

354 606

869 680

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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde ökat med uppskrivningar samt minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	112 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 308 000	6 308 000
	6 308 000	6 308 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter	590 400	546 136
Hyresintäkter	154 800	153 900
	745 200	700 036

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återvunna fordringar efter domstolsutslag	44 800	0
Elstöd	2 032	0
	46 832	0

Not 5 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskostnader		
Vatten och avlopp	-37 036	-25 431
Fjärrvärme/funktionskontroll	-137 057	-127 686
Belysning	-15 414	-16 669
Renhållning och städning	-33 994	-5 546
Avfallshantering	-29 616	-27 650
Reparation och underhåll av fastighet	-1 125 302	-162 347
Försäkringspremier	-21 409	-19 040
Tomträttsavgäld	-44 050	-40 700
Fastighetsskatt	-26 168	-25 328
Övriga fastighetskostnader	-19 136	-14 323
Kostnad för bredband	-21 312	-21 312
	-1 510 494	-486 032

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	-35 032	-42 846
Revisionsarvode	-12 375	-10 125
Advokatkostnader	-57 926	0
Övriga externa kostnader	-1 617	-7 498
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	0	-13 142
Kostnad årsstämma	0	-9 350
	-106 950	-82 961

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 068 757	2 068 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 068 757	2 068 757
Ingående avskrivningar	-299 262	-280 850
Årets avskrivningar	-18 412	-18 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 674	-299 262
Ingående uppskrivningar	11 070 618	11 070 618
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 070 618	11 070 618
Ingående nedskrivningar	-1 385 399	-1 286 870
Årets nedskrivningar	-98 529	-98 529
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 483 928	-1 385 399
Utgående redovisat värde	11 337 773	11 454 714
Taxeringsvärden byggnader	7 510 000	7 510 000
Taxeringsvärden mark	11 000 000	11 000 000
	18 510 000	18 510 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 405	117 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 405	117 405
Ingående avskrivningar	-82 108	-67 104
Årets avskrivningar	-14 284	-15 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 392	-82 108
Utgående redovisat värde	21 013	35 297

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Innestående medel på skattekonto	28 401	70
	28 401	70

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	25 381	18 440
	25 381	18 440

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank			0	1 200 000
Swedbank	5,072%	2024-02-28	1 200 000	1 200 000
Swedbank	5,002%	2023-12-21	1 085 000	1 105 000
Swedbank	1,100%	2026-01-23	1 800 000	1 800 000
Swedbank	5,124%	2024-01-28	1 700 000	0
			5 785 000	5 305 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 985 000	20 000

Om fem år beräkna skulden till kreditinstitut uppgå till 5 685 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har en slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga lån tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	43 715	40 697
Förutbetalda intäkter	198 900	186 300
	242 615	226 997

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	131 225	131 945
	131 225	131 945

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Hägersten 2024-06-25

Tobias Ek Eklöf
Ordförande

Anna Ek Eklöf

Tobias Hallgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

Joakim Hermansson
Revisor