

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden

769631-3001

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler, garage och parkeringsplatser samt båtplatser.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Nacka kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens aktuella stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-09-26.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan fastställdes den 27 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 6 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheter Sicklaön 13:1, 13:125 samt 13:126 (marinhuset). Fastigheten 13:125 består av ett bostadshus med 48 bostadsrätter. Fastighetens totala area uppmäter 7 042 kvm, varav bostadsrättsarea 4 742 kvm.

Till fastigheten hör även två garageplan med 85 garageplatser och 6 MC-platser. Fastigheten är belastad med servitut avseende 33 garageplatser som nyttjas av boende i närliggande fastigheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning avseende sophertering. Under tidigare år förvaltades gemensamhetsanläggningen av föreningen. Sedan 2023 har förvaltningen övertagits av Svindersviks Samfällighetsförening. Föreningens andel i samfälligheten är 47/100.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även detta år så har mycket arbete lagts på att följa upp och få besiktningssanmärkningar utförda från tidigare besiktningar. Styrelsens fortsatta fokus är att alla besiktningssanmärkningar ska åtgärdas. Detta är och har varit mycket tidskrävande även under 2023. Vi har löpande dialog med ED Bygg och fortsätter att anlita vår besiktningssman för att säkerställa att ED Bygg slutför utestående anmärkningar. 5-års besiktningen av hela huset och alla lägenheter har inte genomförts under 2023 då det har varit för mycket utestående. Den är planerad att genomföras i april 2024.

Solcellerna som installerades på våren 2022 har under 2023 gett ca 50,000 kwh, vilket är helt enligt förväntan.

I maj hade vi en lyckad fix- och städdag då ca 30 boende medverkade.

Vi har under året kompletterat vår fina terrass med stolar till borden och växter. Vi har också planterat en del växter och träd på olika ställen runt huset.

Under året har vi upphandlat kollektivt bredband och TV så från november 2023 så har vi Bahnhof som leverantör av fiber och Allente som levererar TV.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) har genomförts och är godkänd.

Föreningen påbörjade hösten 2022 framtagandet av en långsiktig underhållsplan tillsammans med Mats Forsslund Konsult. Planen färdigställdes i februari 2023.

Inbyggnad av garaget på plan 1 har påbörjats med installation av port. Under vintern 2024 så genomförs en upphandling av själva inbyggnaden.

Våren 2023 genomfördes en offertupphandling avseende vårt stora lån som hade villkorsändring 2023-06-01. Med hänsyn till då rådande ränteläge beslutade styrelsen att låta lånet löpa vidare med en 3-månadersbindning med intentionen att binda hela eller delar av lånet under 2024/2025, då det prognostiserade ränteläget med stor sannolikhet bedöms vara lägre.

Medlemsinformation

Styrelsen har haft 10 ordinarie styrelsemöten under året.

Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheterna höjs med 10% och garageplatsavgiften med 6,8% från januari 2024.

Medlemsantal och överlåtelse

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 82 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 7 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 82 st.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Johan Treskog	Ordinarie ledamot, Ordförande
Espen Tranoy	Ordinarie ledamot
Catarina Thunstedt	Ordinarie ledamot
Tony Lindqvist	Ordinarie ledamot
Ronny Larsson	Ordinarie ledamot
Anna Söderholm	Suppleant

Revisor

Niklas Schierenbeck, auktoriserad revisor, Hummelkläppen i Stockholm AB

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 139	4 483	4 364	4 226	4 179
Årets resultat	-1 539	-1 674	-1 879	-1 906	-1 304
Soliditet (%)	79,1	79,1	79,1	79,1	79,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	634	634	634	635
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	18 327	18 433	18 538	18 638	18 732
Räntekänslighet (%)	26,8	29,1	29,2	29,4	29,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	194	208	166	157	222
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	122	124	122	111	121
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60,5	63,1	65,7	68,5	72,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltalen är omräknade enligt nya krav i Årsredovisningslagen och rekommendationer från Bokföringsnämnden. Vid senaste taxeringen har en lägenhet registrerats med felaktig area. Detta är nu rättat och kommer rapporteras till Skatteverket. Rättelsen förorsakar inte någon ändring i fastighetsavgiften men påverkar nyckeltalen.

Upplysning om negativt resultat

I likhet med de senaste åren var årets resultat 2023 negativt. Resultatet tyngs av stora bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheterna, vilket är normalt då fastigheten färdigställdes 2018.

Eftersom de stora underhållsbehoven enligt planen ligger framåt i tiden arbetar styrelsen med olika långsiktiga scenarios, som sträcker sig ett antal decennier framåt.

En bostadsrättsförening kan i princip finansiera sig genom avgifter, kassan, upptagande av lån, avyttring eller ytterst genom kapitaltillskott från medlemmarna. Styrelsens strategi är att hålla en tillräckligt stor kassa för att kunna finansiera små och medelstora underhållsinsatser. Föreningen har sedan bildande amorterat löpande på skulderna, men för att undvika att hamna i en situation där större underhåll fordrar kraftiga avgiftshöjningar eller t o m kapitaltillskott är ambitionen att föreningen framgent ska höja amorteringstakten på sina skulder, speciellt under perioder med lågt underhåll.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med nivån på föreningens sparande med syftet att säkerställa att framtida underhåll kan finansieras utan att påverka föreningens ekonomi negativt. Styrelsen kan i dagsläget inte utesluta att ytterligare avgiftshöjning skulle kunna bli aktuell under de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	273 840 000	68 460 000	600 000	-6 082 992	-1 673 778	335 143 230
Reserv. till yttre UH-fond			150 000	-150 000		0
Disposition av fg.						
års resultat:				-1 673 778	1 673 778	0
Årets resultat					-1 539 300	-1 539 300
Belopp vid årets utgång	273 840 000	68 460 000	750 000	-7 906 770	-1 539 300	333 603 930

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-7 906 770
Årets resultat	-1 539 300
	-9 446 070

Behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	150 000
I ny räkning överföres	-9 596 070
	-9 446 070

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 138 548	4 483 313
Övriga rörelseintäkter	3	228 103	281 300
Summa rörelseintäkter		5 366 651	4 764 613
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 795 925	-1 719 868
Övriga externa kostnader		-185 232	-507 175
Personalkostnader	5	-123 366	-123 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 906 182	-2 906 182
Summa rörelsekostnader		-5 010 705	-5 256 591
Rörelseresultat		355 946	-491 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 469	541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 967 715	-1 182 341
Summa finansiella poster		-1 895 246	-1 181 800
Resultat efter finansiella poster		-1 539 300	-1 673 778
Resultat före skatt		-1 539 300	-1 673 778
Årets resultat		-1 539 300	-1 673 778

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	416 165 924	419 072 106
Summa materiella anläggningstillgångar		416 165 924	419 072 106
Summa anläggningstillgångar		416 165 924	419 072 106
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 454	7 395
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare	8	1 320 088	1 172 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156 102	29 376
Summa kortfristiga fordringar		1 496 644	1 209 770
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 059 033	3 297 593
Summa kassa och bank		4 059 033	3 297 593
Summa omsättningstillgångar		5 555 677	4 507 363
SUMMA TILLGÅNGAR		421 721 601	423 579 469

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		342 300 000	342 300 000
Fond för yttre underhåll		750 000	600 000
Summa bundet eget kapital		343 050 000	342 900 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 906 770	-6 082 992
Årets resultat		-1 539 300	-1 673 778
Summa fritt eget kapital		-9 446 070	-7 756 770
Summa eget kapital		333 603 930	335 143 230
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 700 000	38 908 476
Summa långfristiga skulder		19 700 000	38 908 476
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	67 208 476	48 500 000
Leverantörsskulder		355 633	151 804
Skatteskulder		11 671	301 880
Övriga skulder		145 868	112 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		696 023	461 793
Summa kortfristiga skulder		68 417 671	49 527 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 721 601	423 579 469

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 539 300	-1 673 778
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 906 182	2 906 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 366 882	1 232 404
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 514	58 620
Förändring av kortfristiga fordringar		-36 381	-63 268
Förändring av leverantörsskulder		203 829	-136 331
Förändring av kortfristiga skulder		276 262	242 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 789 078	1 334 205
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-794 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-794 642
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-500 000
Årets kassaflöde		1 289 078	39 563
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 033 279	3 993 716
Likvida medel vid årets slut	10	5 322 357	4 033 279

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens byggnader sker på basis av föreningens ekonomiska plan och underhållsplan. Avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av stämman.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 248 580	3 007 968
Hyror båtplats	316 915	330 500
Hyror garage och parkeringsplatser	866 328	756 319
Vidareförsäljning el- och sophämtning	351 977	267 908
Övriga intäkter	354 747	120 618
	5 138 547	4 483 313

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Statligt bidrag för laddboxar	0	143 400
Intäkter laddboxar	39 400	137 900
Vidarefakturerade kostnader förråd	108 320	0
Övriga intäkter och vidarefakturerade kostnader	80 383	0
	228 103	281 300

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	106 545	96 115
Trappstädning	119 925	103 950
Hiss	44 437	51 731
Uppvärmning och fastighetsel	553 688	565 374
Vatten och avlopp	302 652	309 755
Sophämtning	-4 524	137 230
Ovk	37 196	0
Försäkringspremier	65 868	73 635
Fastighetsskatt	154 000	154 000
Övriga kostnader	244 935	132 062
Fastighetsskötsel	60 579	55 864
Utvändigt huskropp löpande	34 945	4 244
Bredband	22 689	16 523
Invändigt allm utrymmen löp.	11 702	19 386
Samfällighetsavgift (sophantering)	41 288	0
	1 795 925	1 719 869

Not 5 Arvoden

	2023	2022
Arvoden	96 600	96 600
Sociala kostnader	26 766	26 766
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	123 366	123 366

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 594 642	431 800 000
Inköp solceller	0	794 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 594 642	432 594 642
Ingående avskrivningar	-13 522 536	-10 616 354
Årets avskrivningar	-2 906 182	-2 906 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 428 718	-13 522 536
Utgående redovisat värde	416 165 924	419 072 106
Taxeringsvärden byggnader	137 400 000	137 400 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	200 400 000	200 400 000
Bokfört värde byggnader	271 460 924	273 917 106
Bokfört värde mark	145 155 000	145 155 000
	416 615 924	419 072 106

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 8 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	56 764	368 334
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 263 324	735 686
Fordran vidarefakturerings el och avfall	0	68 979
	1 320 088	1 172 999

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,97	2026-06-01	19 700 000	19 700 000
Stadshypotek	1,25	2024-06-01	19 208 476	19 208 476
Stadshypotek	4,7	2024-03-01	48 000 000	48 500 000
			86 908 476	87 408 476
Kortfristig del av långfristig skuld			67 208 476	48 500 000

Skulder som förfaller senare än 5 år uppgår till 0 kr. Skulder som förfaller inom 5 år avser föreningen att förlänga på slutbetalningsdagen. Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 10 Likvida medel vid årets slut

I posten ingår medel på bankkonton samt medel på klientmedelskonto hos förvaltaren. Nedan framgår fördelningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Medel på föreningens konton hos Svenska Handelsbanken AB	4 059 033	3 297 593
Medel på klientmedelskonto hos förvaltaren	1 263 324	735 686
	5 322 357	4 033 279

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Treskog
Ordförande

Ronny Larsson

Tony Lindqvist

Catarina Thunstedt

Espen Tranoy







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

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>Karl Ronny Larsson Styrelsen Serienummer: c22f6cd9277de5[...]5ca47c837c1e2 IP: 217.61.xxx.xxx 2024-04-22 07:14:11 UTC</p> 	<p>JOHAN GUSTAV TRESKOG Styrelsen Serienummer: 84185816a9b80e[...]82833a15b794f IP: 164.10.xxx.xxx 2024-04-22 07:20:49 UTC</p> 
<p>TONY LINDQVIST Styrelsen Serienummer: b6270b3d734437[...]38d9762847f36 IP: 78.79.xxx.xxx 2024-04-22 07:51:56 UTC</p> 	<p>Catarina Inga-Lill Thunstedt Styrelsen Serienummer: 3250d471878ee0[...]efbed85738469 IP: 176.10.xxx.xxx 2024-04-22 12:49:06 UTC</p> 
<p>ESPEN TRANØY Styrelsen Serienummer: 29f21006991965[...]5cec20237d8ae IP: 176.10.xxx.xxx 2024-04-23 15:59:47 UTC</p> 	<p>Bo Niklas Schierenbeck Revisor Serienummer: 0a9f477e4d83ed[...]75d26ed0870fc IP: 188.126.xxx.xxx 2024-04-24 06:21:04 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: IG76T-UKG6G-DBCXH-K4PYE-MF63E-YLXQL

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>