

## Signera Årsredovisning 2024

### 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: 40-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 330047 byte

Hashvärde SHA256:

863b7da3575593b77827d36acca012fca0e56e687a32fbd3e76770b75af1c7a1

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

### Signerat av 4:

**MATS DAHLSTRÖM**

Signerat med BankID 2025-04-14 21:14 Ref: 019635b9-6239-7701-ac27-9052cc12825e

**JONAS ÖSTERGREN**

Signerat med BankID 2025-04-15 21:22 Ref: 01963ae6-b8d8-7e96-8d6f-d58e0b5e0168

**Kjell Torvald Jack Bergman**

Signerat med BankID 2025-04-17 14:46 Ref: 019643c9-2dd1-7e88-869a-c2610d4466ae

**WILLIAM LINDSTRÖM**

Signerat med BankID 2025-04-18 07:37 Ref: 01964766-8612-7818-89e6-38e56c8bad8d

# Årsredovisning

för

## BRF Slagsidan

716419-2960

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Slagsidan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 1979. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 23 februari 2000 och stadgarna den 26 september 2018.

Brf Slagsidan är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen är med i Båtens Samfällighetsförening.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båten 5	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnaderna värms med fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av ett flerbostadshus.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelningen

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
10	6	7	5	6	-

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Hyresgäst	Verksamhet	Yta
AB Svenska Pressbyrån	7/11	198
Skin by Malin AB	Hudbehandling	150
Salong Laroy	Frisör	190
Allt i Ljud HB	Radio & TV service	120

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadernas tekniska status

Fastigheten underhålls fortlöpande för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön. Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2017-2067 som senast uppdaterades 2025.

Åtgärd	År	Kommentar
Elstambyte	1989/90	
Rörstambyte	1989/90	spolade och kontrollerade
2010/ 2015/2018		
Renovering av trapphus	2003	
Renovering av tvättstuga	2003	
Fönsterrenovering	2004	
Gårdsdrenovering	2005	
Nya balkonger	2005	mot gård
Snörasskydd tak	2006	
Målning av taket	2008	
Renovering av styrelserum och föreningslokal	2009	
Ny undercentral för värme	2010	
Nytt fastighetsnät Cat6 ansl till Telias fibernät	2012	
Fönsterrenovering Fas 1	2014-2015	
Hissrenovering i 34:an	2015	
Fasadrenovering i 6:an	2015	
Fönsterrenovering Fas 2	2016-2017	
Renovering av värmesystemet	2017	
Installering av postboxar	2017	
Renovering av föreningslokal	2019	
Renovering av trapphus	2019	
Nytt cykelrum	2021	
Ny hyrbar källarförvaring för medlemmar	2021	
Renovering av tak och fasad	2022	
Nya balkonger in mot gård	2022	
Spolning av stammar	2022	
Renovering av portar	2023	
Ny balkong in mot gård	2023	
Renovering av hissar	2024	

Slutrenovering av portarna, ytskick 2024

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

### **Övriga avtal**

- Fastighetsskötsel - BK Fastighetsservice AB
- Lokalvård - Mickes Fönsterputs och Städ AB
- Hissar - Otis AB och ST:Eriks hiss AB
- Snöskottning - Norin & Hedlund AB

- Kabel TV, bredband, IP-telefoni Telia fr.o.m. aug 2012. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med Telia från och med 2025.

Föreningen har varit medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

## Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har fyra överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Mats Dahlström	Ledamot	Ordförande
Kjell Bergman	Ledamot	
Jonas Östergren	Ledamot	
Ivan Marin-Rivas	Suppleant	
Emma Pettersson	Suppleant	

Styrelsen har avhållit 11 protokollförda sammanträden under året.

## Revisor

William Lindström	Revisor
Ulf Brehmer	Föreningens Revisorsuppleant

## Valberedning

Mikael Levay och Sian Brehmer

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2024.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 829	2 692	2 454	2 398	2 356
Resultat efter finansiella poster	-444	-1 460	-8 665	14	11
Soliditet (%)	55,1	55,0	55,0	76,0	76,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	373	364	339	339	323
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 782	6 858	7 536	3 817	3 856
Lån per kvm totalyta (kr) **	5 337	5 397	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	32	6	127	0	0
Räntekänslighet (%)	18	19	8	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	226	209	184	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	35	36	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal för år 2022.

\*\* Nytt nyckeltal från 2023.

## **Föreningens ekonomi**

### *Upplysning vid förlust*

Ekonomi bedöms som god och rörelseresultatet före finansiella poster visar positivt resultat. Föreningen har utfört en stor renovering av tak och fasad 2023 som finansierats med lån. Resultatet med beaktande av ränteläget 2024 gör dock att årets resultat är negativt. Föreningen har sett över hyresavtalen för lokalerna och höjt hyresnivån, omförhandlat lånen med sänkta räntor som följd och sett över löpande kostnader, bland annat, påbörjat omförhandling av bredband/TV, och enbart vidtagit nödvändigt underhåll. Med dessa åtgärder följer styrelsen det ekonomiska utfallet och arbetar för att få en ekonomi i balans under 2025.

### *Årsavgifter*

Föreningen har höjt avgifter i omgångar under 2021 och 2022. Under 2023 har avgifterna höjts med 10% från och med 1 april.

Om räntor följer en nedåtgående eller plan trend så ser föreningen inga behov av att öka medlemsavgifter under 2025.

### *Lån*

Under år 2024 har föreningens lånestock löpt med rörlig ränta. Föreningen har amorterat 205.000 kr under 2024. Totala lån per den 31 december 2024 var 18 236 250 kr, se not 9.

### Förändringar i eget kapital

	Vid årets ingång	Disp av fg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	33 462 028			33 462 028
Dispositionsavgift	379 356			379 356
Upplåtelseavgift	4 432 294			4 432 294
Fond för yttre UH	1		-1	0
UH-fond balkong	176 550			176 550
Kapitaltillskott balkong/ fönster		0	1 371 079	1 371 079
Ansamlad förlust	-10 712 744	-1 460 195		-12 172 939
Årets resultat	-1 460 195	1 460 195	-443 903	-443 903
<b>Totalt</b>	<b>26 277 290</b>	<b>0</b>	<b>927 175</b>	<b>27 204 465</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 172 939
årets förlust	-443 903
	<b>-12 616 842</b>

behandlas så att avsättes till underhållsfond	433 800
Ianspråktagande av fond	0
i ny räkning överföres	-13 050 642
	<b>-12 616 842</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 805 755	2 670 341
Övriga rörelseintäkter	2	35 211	51 654
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 840 966</b>	<b>2 721 995</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 105 763	-2 145 655
Driftskostnader	4	-727 552	-582 635
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-146 147	-129 812
Personalkostnader	6	-103 493	-95 213
Avskrivningar	7	-465 818	-407 110
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 548 773</b>	<b>-3 360 425</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>292 193</b>	<b>-638 430</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 331	10 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 427	-832 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-736 096</b>	<b>-821 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-443 903</b>	<b>-1 460 195</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-443 903</b>	<b>-1 460 195</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 378 280	44 785 388
Ombyggnad	8	1 312 369	0
Pågående arbeten	8	0	1 371 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 690 649</b>	<b>46 156 467</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 690 649</b>	<b>46 156 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		436 420	412 714
Övriga fordringar		107 155	99 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 012	35 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>613 587</b>	<b>546 911</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		608 989	903 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>608 989</b>	<b>903 224</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 222 576</b>	<b>1 450 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 913 225</b>	<b>47 606 602</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	39 265 401	37 894 322
Reservfond	555 906	555 906
Fond för yttre underhåll	0	1
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>39 821 307</b>	<b>38 450 229</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-12 172 939	-10 712 744
Årets resultat	-443 903	-1 460 195
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-12 616 842</b>	<b>-12 172 939</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 204 465</b>	<b>26 277 290</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder	3 561 800	3 611 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 561 800</b>	<b>3 611 800</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 836 250	14 991 250
Leverantörsskulder		142 467	212 563
Skatteskulder		13 526	19 793
Övriga skulder		144 806	1 502 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 009 911	991 644
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 146 960</b>	<b>17 717 512</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 913 225

47 606 602

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-443 903	-1 460 195
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	465 818	407 110
Betald skatt	-7 129	116 211
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>14 786</b>	<b>-936 874</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-23 706	-10 649
Förändring av kortfristiga fordringar	-42 108	41 422
Förändring av leverantörsskulder	-70 096	-1 274 179
Förändring av kortfristiga skulder	-1 339 189	1 520 220
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 460 313</b>	<b>-660 060</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 371 079
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 371 079</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-205 000	-1 705 000
Balkongfond	0	2 700
Kapitaltillskott	1 371 079	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 166 079</b>	<b>-1 702 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-294 234</b>	<b>-3 733 439</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	903 224	4 636 663
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>608 990</b>	<b>903 224</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter).

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Takförbättringar	10
Källarrenovering	10
Passersystem	10

### Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 001 893	979 124
Hyror bostäder	165 081	157 614
Hyror lokaler	1 638 781	1 533 602
	<b>2 805 755</b>	<b>2 670 340</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 445	3 665
Övriga ersättningar och intäkter	1 777	644
Brandkontoret	23 430	22 000
Ersättning andrahandsuthyrning	4 559	13 493
Statliga bidrag/ elstöd	0	11 852
	<b>35 211</b>	<b>51 654</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation & Underhåll	-179 092	-231 461
Markytor, trädgård	-532	-1 476
El	-86 481	-101 254
Värme	-559 873	-511 710
Vatten och avlopp	-127 277	-101 744
Sophämtning	-119 956	-90 916
Renhållning/Källsortering	-32 552	-24 414
Tak/fasad	0	-1 082 679
	<b>-1 105 763</b>	<b>-2 145 654</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-60 886	-74 367
Obl besiktningkost OVK,hiss	-15 614	0
Hisservice	-138 036	-24 810
Entrémattor	-12 472	-12 097
Övriga fastighetskostnader	-71 144	-50 541
Fastighetsförsäkring	-41 815	-37 038
Bredband/kabel-TV	-101 921	-101 995
F-skötsel	-58 235	-55 752
Fastighetsskatt	-221 420	-220 026
Snöröjning	-6 009	-6 010
	<b>-727 552</b>	<b>-582 636</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Telefon	-4 325	-8 896
Revisionsarvoden	-22 874	-19 528
	-71 460	-68 556
Möteskostnader	0	-13 377
Konsultarvoden	-36 412	-4 000
Bankkostnader	-5 538	-4 967
Föreningsavg	-5 538	-5 588
Övriga kostnader/ delgivning	0	-4 900
	<b>-146 147</b>	<b>-129 812</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Personalkostnader	-78 750	-72 450
Lagstadgade sociala avgifter	-24 743	-22 763
	<b>-103 493</b>	<b>-95 213</b>

#### Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-407 108	-407 108
Ombyggnad	-58 710	-2
	<b>-465 818</b>	<b>-407 110</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	51 604 460	51 604 460
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>51 604 460</b>	<b>51 604 460</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-6 819 072	-6 411 964
Årets avskrivningar enligt plan	-407 108	-407 108
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 226 180</b>	<b>-6 819 072</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 378 280</b>	<b>44 785 388</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	48 800 000	48 800 000
Mark	95 800 000	95 800 000
	<b>144 600 000</b>	<b>144 600 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	16 600 000	16 600 000
	<b>144 600 000</b>	<b>144 600 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	2 467 847	1 096 768
Nyanskaffningar	0	1 371 079
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 467 847</b>	<b>2 467 847</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 096 768	-1 096 767
Årets avskrivningar enligt plan	-58 710	-1
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 155 478</b>	<b>-1 096 768</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 312 369</b>	<b>1 371 079</b>
<p>Aktivering om 1 371 079 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2023 avseende posten balkonger och takfönster då de färdigställdes i slutet på året.</p>		
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	44 378 280	44 785 388
Ombyggnad	1 312 369	1 371 079
	<b>45 690 649</b>	<b>46 156 467</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	3,044	2025-09-22	9 948 750	10 053 750
Stadshypotek AB	3,044	2025-09-22	4 887 500	4 937 500
Stadshypotek AB	3,320	2028-12-30	3 400 000	3 450 000
			<b>18 236 250</b>	<b>18 441 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 836 250	14 991 250

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	23 000 000	23 000 000
	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Mats Dahlström  
Ordförande

Kjell Bergman

Jonas Östergren

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

William Lindström  
Revisor