

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Sjöhuset
Marinstaden

769631-3001

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-06-18.

Ekonomisk plan

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 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 kv, varav bostadsrättsarea 4 742 kvm.

Till fastigheten hör även två garageplan med 85 st. garageplatser och 6 MC-platser. Fastigheten är belastad med servitut avseende 33 garageplatser som nyttjas av boende i närliggande fastigheter. Vissa av garageplatserna har installerade laddstationer för elbilar med möjligheter till ytterligare installationer. Det finns även en gästparkering tillgänglig med en särskild taxa för medlemmarna samt för boende i de närliggande fastigheterna.

Fastigheten 13:126 (Marinhuset) ger medlemmarna tillgång till ett övernattningsrum med två bäddar, bastu, festlokal med fullt utrustat kök samt en tillhörande terrass med badplats i anslutning till vatten.

Till fastigheten tillhör även 48 st. båtplatser där medlemmarna kan med förtur hyra en båtplats per säsong. Resterande platser hyrs ut externt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning avseende sophantering. Sedan 2023 förvaltas anläggningen av Svindersviks Samfällighetsförening. Föreningens andel i samfälligheten är 47/100.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den femåriga garantibesiktningen av fastigheten har genomförts under året, drygt ett år försenad. Förseningen har berott på flera återstående punkter både vad gäller lägenheterna samt fastigheten. Det återstår fortsatt ett antal punkter där garantitiden är förlängd från entreprenören ED-Bygg.

Styrelsen har jobbat hårt med att genomlysna alla kostnader och bli tagit över merparten av den tekniska förvaltningen i egen regi och vilket ger en kostnadsbesparing om ca 50 tkr /år.

Vid ingången av året var lånen upptagna till 77 % med 3-månaders löptid då ett flertal lån med långa bindningstider löpt ut senaste åren. Marknadsläget bevakades löpande under året och per första december låstes 20 milj till en räntesats om 2,53 %, vilket innebar att föreningens bundna lån då uppgick till 46 % av den totala låneskulden. Ambitionen är att vid lämpligt tillfälle låsa ytterligare ett belopp i samma storlek för att få en acceptabel mix av långa och korta löptider med en spridd förfallostruktur.

Styrelsen har arbetat aktivt med att placera föreningens överskottslikviditet på bästa sätt, vilket gett en ränteintäkt om 243 tkr.

Garaget på plan 1 har byggts in samt att en garageport har installerats inom ramen för av stämman beslutad budget. Syftet har varit att öka säkerheten i garaget. Garaget har omtaxerats under året, vilket medför att fastighetsskatten minskar med 56 tkr/år. Dessutom har vi under året fått en retroaktiv rättelse med 112 tkr för 2022 och 2023.

Underhållsplanen har följts och några av åtgärderna som kan noteras är att OVK-besiktning genomförts med godkänt resultat samt att stammar har spolats.

Under året har ytterligare ett antal laddstationer installerats där föreningen har beviljats bidrag för halva kostnaden från Naturvårdsverket och där resterande kostnad har belastat respektive garageplatsinnehavare. Nya leverantörer för att installera, underhålla och administrera laddstationerna för elbilar har upphandlats. Installationerna hanteras av Ecovision samt ett tillhörande avtal med Monta som hanterar alla transaktioner av elanvändningen för laddstationerna för föreningen.

Gästparkeringen har fått ny taxa och parkeringsapp som underlättar administrationen av platserna.

En app, Boappa, för att administrera medlemsfrågor samt mäklarinformation har initierats.

Marinhuset också kallat Kallbadhuset har inretts med ett övernattningsrum med två sängplatser.

Arbetet med att hyra ut båtplatserna har varit utmanande men uthyrningsgraden lyckades bli 90%. En plats har tagits bort för att ge utrymme för fyra större platser vilket underlättade uthyrningen.

Styrelse

Anna Söderholm	Ordinarie ledamot, Ordförande
Catarina Thunstedt	Ordinarie ledamot
Tony Lindqvist	Ordinarie ledamot
Espen Tranoy	Ordinarie ledamot
Martin Trap	Ordinarie ledamot
Per Linderöth	Suppleant

Vid årets stämma avgick Johan Treskog, Ronny Larsson.

Revisor

Niklas Schierenbäck, auktoriserad revisor, Hummelkläppen i Stockholm AB

Medlemsinformation

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten under året.

Styrelsen har beslutat att avgiften för lägenheterna höjs med 3% och garageplatserna med 1,6% från januari 2025.

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 11 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 78 st.

Under året har 8st bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	5 535	5 139	4 483	4 364	4 226
Resultat efter finans.poster (tkr)	-2 289	-1 539	-1 674	-1 879	-1 906
Soliditet (%)	79,2	79,1	79,2	79,2	79,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	785	685	634	634	634
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,8	60,5	63,1	65,7	68,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	18 162	18 327	18 433	18 538	18 638
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 230	12 341	12 412	12 483	12 551
Räntekänslighet (%)	23,1	26,8	29,1	29,2	29,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	120	194	208	166	157
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	138	122	124	122	111

Total bostadsyta: 4 742 kvm

Upplysning vid förlust

I likhet med de senaste åren var årets resultat 2024 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 avgiftshöjningen har föreningen under 2024 höjt amorteringstakten på sina skulder.

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	750 000	-7 906 770	-1 539 300	333 603 930
Reserv. till yttre UH-fond			150 000	-150 000		0
Disposition av fg.						
års resultat:				-1 539 300	1 539 300	0
Årets resultat					-2 288 999	-2 288 999
Belopp vid årets utgång	273 840 000	68 460 000	900 000	-9 596 070	-2 288 999	331 314 931

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-9 596 070
Årets resultat	-2 288 999
	-11 885 069

Behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	150 000
I ny räkning överföres	-12 035 069
	-11 885 069

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

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden
Org.nr 769631-3001

5 (13)

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 534 890	5 138 548
Övriga rörelseintäkter	3	121 442	228 103
Summa rörelseintäkter		5 656 332	5 366 651
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 135 113	-1 795 925
Övriga externa kostnader		-159 304	-185 232
Personalkostnader	5	-134 093	-123 366
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 937 443	-2 906 182
Summa rörelsekostnader		-5 365 953	-5 010 705
Rörelseresultat		290 379	355 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		243 064	72 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 822 442	-1 967 715
Summa finansiella poster		-2 579 378	-1 895 246
Resultat efter finansiella poster		-2 288 999	-1 539 300
Resultat före skatt		-2 288 999	-1 539 300
Årets resultat		-2 288 999	-1 539 300

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden
Org.nr 769631-3001

6 (13)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

413 853 709

416 165 924

Summa materiella anläggningstillgångar

413 853 709

416 165 924

Summa anläggningstillgångar

413 853 709

416 165 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

55 342

20 454

Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

8

512 197

1 320 088

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

251 827

156 102

Summa kortfristiga fordringar

819 366

1 496 644

Kassa och bank

Kassa och bank

3 914 050

4 059 033

Summa kassa och bank

3 914 050

4 059 033

Summa omsättningstillgångar

4 733 416

5 555 677

SUMMA TILLGÅNGAR

418 587 125

421 721 601

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden
Org.nr 769631-3001

7 (13)

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		342 300 000	342 300 000
Fond för yttre underhåll		900 000	750 000
Summa bundet eget kapital		343 200 000	343 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 596 070	-7 906 770
Årets resultat		-2 288 999	-1 539 300
Summa fritt eget kapital		-11 885 069	-9 446 070
Summa eget kapital		331 314 931	333 603 930
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	39 700 000	19 700 000
Summa långfristiga skulder		39 700 000	19 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	46 423 476	67 208 476
Leverantörsskulder		282 720	355 633
Skatteskulder		0	11 671
Övriga skulder		187 359	145 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		678 639	696 023
Summa kortfristiga skulder		47 572 194	68 417 671
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		418 587 125	421 721 601

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden
Org.nr 769631-3001

8 (13)

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	290 379	355 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 937 443	2 906 182
Erhållen ränta	153 215	56 646
Erlagd ränta	-2 871 431	-1 848 224

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

509 606 1 470 549

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-34 888	-21 514
Förändring av kortfristiga fordringar	-59 756	-20 558
Förändring av leverantörsskulder	-72 913	203 829
Förändring av kortfristiga skulder	61 425	156 772

Kassaflöde från den löpande verksamheten

403 474 1 789 078

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-625 228	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-625 228 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-785 000	-500 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-785 000 -500 000

Årets kassaflöde

-1 006 754 1 289 078

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 322 357	4 033 279
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

10 4 315 603 5 322 357

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1).

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.

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.

Årsavgift per bostadsrättskvadratmeteryta

Totala årsavgifterna dividerat med total bostadsrättsyta.

Skuldsättning per kvadratmeter

Totalt räntebärande skulder dividerat med total bostadsyta.

Sparande per kvadratmeteryta

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med total bostadsyta.

Räntekänslighet

Långfristiga skulder dividerat med totala omsättningen.

Energikostnad per kvadratmeteryta

Totala energikostnad (el och vatten) dividerat med total bostadsyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 573 444	3 248 580
Årsavgifter bredband	148 032	0
Hyror båtplats	278 250	316 915
Hyror garage och parkeringsplatser	897 422	866 328
Vidareförsäljning el- och sophämtning	403 757	351 977
Övriga intäkter	233 985	354 747
	5 534 890	5 138 547

I föreningens årsavgifter ingår vatten och abonnemang för tv. Årsavgiften för bredband debiteras separat. Elen debiteras separat enligt förbrukning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Intäkter för laddboxar	121 442	39 400
Vidarefakturerad kostnad förråd	0	108 320
Övriga intäkter och vidarefakturerade kostnader	0	80 383
	121 442	228 103

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	113 493	106 545
Trappstädning	125 665	119 925
Hiss	33 772	44 437
Uppvärmning och fastighetsel	657 015	553 688
Vatten och avlopp	313 149	302 652
Grovsophämtning	7 032	-4 524
Ovk	61 650	37 196
Försäkringspremier	71 150	65 868
Självrisk	24 100	0
Fastighetsskatt	98 160	154 000
Omprövning fastighetsskatt 2022 och 2023	-111 680	0
Övriga driftskostnader	42 763	60 232
Fastighetsskötsel	62 178	60 579
Reparationer och löpande underhåll	209 440	231 349
Planerat underhåll	196 639	0
Kabel-TV	49 694	0
Bredband	100 857	22 689
Samfällighetsavgift (sophantering)	80 036	41 288
	2 135 113	1 795 924

Not 5 Arvoden

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden	105 000	96 600
Sociala kostnader	29 093	26 766
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	134 093	123 366

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 594 642	432 594 642
Inbyggnation garage	625 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 219 870	432 594 642
Ingående avskrivningar	-16 428 718	-13 522 536
Årets avskrivningar	-2 937 443	-2 906 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 366 161	-16 428 718
Utgående redovisat värde	413 853 709	416 165 924

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 8 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltare

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60 579	56 764
Klientmedelskonto hos förvaltare	401 553	1 263 324
Skattefordran	50 065	0
	512 197	1 320 088

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	0,970	2026-06-01	19 700 000	19 700 000
Stadshypotek	3,380	2025-03-03	19 208 476	19 208 476
Stadshypotek	2,530	2026-12-01	20 000 000	48 000 000
Stadshypotek*	3,038	2025-12-03	27 215 000	0
			86 123 476	86 908 476
Kortfristig del av långfristig skuld			46 423 476	67 208 476

* Lånet löper med tremånadersränta knytet till STIBOR.

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 slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 880 000 kr

Not 10 Likvida medel vid årets slut

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

	2024-12-31	2023-12-31
Medel på föreningens konton hos Svenska Handelsbanken AB	9 954	4 059 033
Medel på föreningens konton hos SBAB	3 904 096	0
Medel på klientmedelskonto hos förvaltaren	401 553	1 263 324
	4 315 603	5 322 357

Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden
Org.nr 769631-3001

13 (13)

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Söderholm
Ordförande

Tony Lindqvist

Catarina Thunstedt

Espen Tranoy

Martin Trap

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

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor