

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sigyn 18

716416-4811

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar sammanlagt 23 bostadsrättslägenheter och 5 lokaler. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt och samtliga lokaler uthyrda.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ett underskott på -136 134 kr från den löpande verksamheten under 2024. Avgiften höjdes med 15 % fr.o.m. 2025-01-01.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sigyn 18 i Stockholms kommun.
Byggnaden är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Föreningen har en underhållsplan.

Bostadsyta: 1 393 kvm (BOA).
Lokaler: 316 kvm (LOA).

Styrelsen

Styrelsen har enligt ordinarie föreningsstämma 2024-06-17 haft följande sammansättning.

Bo Plars	Ledamot <i>f.o.m. 240831</i>
Kerstin Bauer	Ledamot, fr.o.m. 240901
Leif Dahl	Ledamot
Kajsa Ekelund	Ledamot
Radoslav Kataric	Ledamot
Eric Murander	Ledamot

Revisor

Revisor vald på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Mats Merup
Elias Freider

u

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.

Fastighetsskötsel och tillsyn under det gångna året har inhandlats av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Händelser under året

Styrelseprotokoll

Styrelsen har under verksamhetsåret 2024 avhållit 13 protokollförda möten utöver den löpande kontakt som är förenlig med det arbete som genomförs.

Lägenhetsöverlåtelser

Lägenhet nr 1301 har överlåtits med tillträde 2025-01-31

Andrahandsuthyrningar

2 andrahandsuthyrningar har godkänts under året

Övrigt

- Porten till Sankt Eriksgatan 103 har renoverats
- Ett säkerhetsräcke har installerats på taket
- OVK i bostäderna och lokalerna har genomförts enligt serviceavtal med Peter Sotare
- Installation av dörrautomatik till svängdörr i trapphallen i 103:an med radiostyrda armbågskontakter (bekostas av Stockholm stad)
- Inköp av ny torktumlare
- Inköp av luftavfuktare till källaren för att förebygga fuktskador

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 863 211	1 482 705	1 305 875	1 261 161
Resultat efter finansiella poster	-350 365	-349 934	71 744	-217 566
Skuldsättning/kvm	6 409	6 423	6 437	6 509
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	7 863	7 881	7 898	7 986
Sparande/kvm	-80	-83	162	-8
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	12	16	18	19
Energikostnad/kvm	274	243	216	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	45	47	47
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	672	480	436	428

u

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	1 252 732	769 138	906 487	-2 630 086
Avsättning till fond för yttre underhåll			218 000	-218 000
Årets resultat				-350 365
Vid årets slut	1 252 732	769 138	1 124 487	-3 198 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-2 848 086
årets resultat	-350 365
Totalt	-3 198 451
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	218 000
överföring till balanserat resultat	-3 416 451
Totalt	-3 198 451

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		936 008	668 988
Bredband		49 476	25 714
Hysesintäkter, lokaler		823 788	778 152
Övriga intäkter		53 939	9 851
Nettoomsättning		1 863 211	1 482 705
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 497 677	-1 150 480
Avskrivning byggnader	2	-199 235	-199 235
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-14 996	-9 191
Rörelseresultat		151 303	123 799
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 914	2 924
Räntekostnader		-505 582	-476 657
Resultat efter finansiella poster		-350 365	-349 934
Resultat före skatt		-350 365	-349 934
Årets resultat		-350 365	-349 934

u

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	2	10 564 059	10 763 294
Byggnadsinventarier	3	95 544	52 497
Inventarier	4	-	-
		10 659 603	10 815 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		10 662 403	10 818 591
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		137 730	188 145
Skattekonto		13 092	9 847
Övriga fordringar		17 275	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 539	41 253
		211 636	239 245
<i>Kassa och bank</i>		467 660	659 139
Summa omsättningstillgångar		679 296	898 384
SUMMA TILLGÅNGAR		11 341 699	11 716 975

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 252 732	1 252 732
Upplåtelseavgifter		769 138	769 138
Fond för yttre underhåll		1 124 487	906 487
		3 146 357	2 928 357
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 848 086	-2 280 153
Årets resultat		-350 365	-349 934
		-3 198 451	-2 630 087
Summa eget kapital		-52 094	298 270
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	10 797 977	10 821 977
Depositioner		155 601	155 601
		10 953 578	10 977 578
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		58 880	52 095
Skatteskulder		6 869	10 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		374 466	378 563
		440 215	441 127
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 341 699	11 716 975

M

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	-350 365	-349 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	214 231	208 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-136 134	-141 508
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 609	-152 303
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-911	151 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-109 436	-142 509
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier	-58 043	-41 538
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 043	-41 538
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-24 000	-24 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 000	-24 000
Årets kassaflöde	-191 479	-208 047
Likvida medel vid årets början	659 139	867 186
Likvida medel vid årets slut	467 660	659 139

4

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde reserveras till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

44

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	38 316	35 976
Städning	35 161	36 842
Sotning	75 114	8 053
Hiss	57 885	7 211
Tvättstuga	3 924	
Gård	2 025	1 027
Undercentral	1 800	
Snöröjning	21 335	16 093
Reparation och underhåll	230 075	46 327
Elavgifter	50 777	34 563
Uppvärmning	362 035	338 240
Vatten och avlopp	55 796	41 774
Sophämtning	69 223	61 796
Fastighetsförsäkringar	72 883	65 767
Kabel-TV	73 336	50 734
Övriga fastighetskostnader	6 543	22 470
Fastighetsskatt	117 430	116 487
Styrelsearvoden	35 000	30 000
Revisionsarvoden	16 625	15 375
Ekonomisk förvaltning	60 748	56 722
Övriga förvaltningskostnader	24 726	19 982
Konsultarvoden	32 275	6 900
Juridiska kostnader	50 196	131 897
Arbetsgivaravgift, löneskatt	4 449	6 244
Summa	1 497 677	1 150 480

Not 2 Byggnad och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	13 282 319	13 282 319
Ingående avskrivning enligt plan	-3 476 026	-3 276 791
Årets avskrivning enligt plan	-199 235	-199 235
Mark	957 001	957 001
Utgående bokfört värde	10 564 059	10 763 294
Taxeringsvärde bostäder	64 600 000	64 600 000
Taxeringsvärde lokaler	7 994 000	7 994 000
	72 594 000	72 594 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	461 929	420 391
Årets inköp	58 043	41 538
Ingående avskrivning enligt plan	-409 432	-400 241
Årets avskrivning enligt plan	-14 996	-9 191
Utgående bokfört värde	95 544	52 497

M

Not 4 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	4 450	4 450
Ingående avskrivning enligt plan	-4 450	-4 450
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,15 %		
Ingående bokfört värde	350 000	350 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	350 000	350 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,15 %		
Ingående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 167 977	3 167 977
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,15 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,32 %		
Nytt lån		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek, rörlig ränta		
Ränta 3,770 %		
Ingående bokfört värde	2 304 000	2 328 000
Årets amortering	-24 000	-24 000
Utgående bokfört värde	2 280 000	2 304 000
Summa utgående bokfört värde	10 797 977	10 821 977
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 797 977	10 821 977

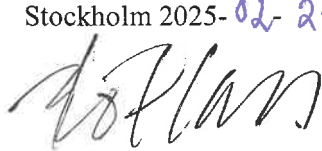
M

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 018 000	11 018 000

Underskrifter

Stockholm 2025-02-25



Bo Plars



Kerstin Bauer



Leif Dahl



Kajsa Ekelund

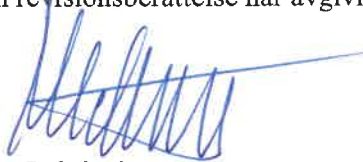


Radoslav Kataric



Eric Murander

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-01.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sigyn 18
Org.nr. 716416-4811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sigyn 18 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sigrun 18 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 mars 2025


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR