

Årsredovisning

Brf Södermanland nr 37

713600-0838

Styrelsen för Brf Södermanland nr 37 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1975-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsens sammansättning sedan årsstämman i maj 2024 har varit:

Namn	Funktion
Cecilia Kral	Led.Ordförande
Anders Hultin	Ledamot
Ludvig Ekelund	Ledamot
Patrik Mirahmadi	Ledamot
Mårten Lesse	Ledamot
Karin Svensson	Suppleant
Malin Wranding	Suppleant

Valberedning och Revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma valde föreningen en ny auktoriserad revisor Emil Flodqvist, Baker Tilly Rådek. Tidigare extern och auktoriserad revisor från PWC meddelade att revisionsbyrån från och med 2023 inte längre biträder bostadsrättsföreningar.

Valberedningen har under året bestått av Alva Lundqvist, Carl Holmgren och Ludvig Ekelund med Alva Lundqvist som sammankallande.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2024.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet, Lidingö Södermanland 37 förvärvades 1975 i samband med att föreningen bildades.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Uppvärmning sker genom fjärrvärme och egen bergvärmearläggning.

Den totala lägenhetytan uppgår till 2 393 m² bostadsyta.
Dessa kvadratmeter fördelar sig på 23 medlemslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

1st, 1 rok

10st, 2 rok

5 st, 3 rok

4 st, 4 rok

3 st, 5 rok eller större

Under 2024 har 3 överlåtelser av medlemslägenheter skett.

Gemensamhetsutrymmen utgörs av:

Cykelförråd Plan 2, vid nedre entrén

Tvättstuga Plan 6

Föreningen är andelsägare i tre Gemensamhetsanläggningar:

GA:2 Andelstal: Brf Södermanland 37 10%, Altira 70% och Millesgården 20%, Carl Milles väg, parkering, gatubelysning med tillhörande ledningar och elmätare. Ingår beläggning och tätskikt.

GA:3 Andelstal: Brf Södermanland 37 16,7% och Altira 83,3%, Kallvattenledning

GA:4 Andelstal: Brf Södermanland 37 25%, Altira 5% och Forestaborgen 70%, Utfartsväg samt dagvatten och spillvattenledningar (vägen ska hållas öppen för gående)

Utfört och planerat underhåll

Under åren 2013-2024 har betydande underhållsinsatser gjorts på föreningens fastighet.

Här redovisas de mer omfattande:

2013-14 Bergvärme

2017-18 Utbyte av glasfasad, utbyte av samtliga konvektorer och stamventiler samt delar av horisontella värmestammar i bjälklag innanför fasad.

2021-23 Total renovering av terrasser, murkrön/räcken, betongbjälklag samt dränering östra slänten

2024 Nytt miljörum

2024 Målat gång till garage

2024 OVK - obligatorisk ventilationskontroll

2024 Utredning ventilation och VVS efter OVK

2024 Elmätare till samliga lägenheter har bytts ut. Avläsning sker nu digitalt.

Föreningens styrelse har uppdragit åt den tekniske förvaltaren att se över och uppdatera underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2054 och finns tillgänglig på föreningens portal www.bostadsforvaltning.se/boendeportalen/.

Väsentliga Händelser

Vid extra föreningsstämma i augusti 2023 beslutades enhälligt om en insatsökning om sammantaget 13,5 Mkr för att minska föreningens bankkrediter. Föreningens medlemmar gjorde under januari 2024 insatsbetalningar. Efter att krediter lösts uppgår föreningens skuld till kreditinstitut till cirka 9 Mkr. Detta innebär att skuldsättningen per kvm upplåten med bostadsrätt uppgår till ca. 3.750 kr.

Under 2024 har föreningen nått en förlikning med Lawab gällande entreprenaden för renovering av terrasser .

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 295	2 326	2 028	2 004
Resultat efter finansiella poster	1 372	-70	-7 067	-7 736
Soliditet %	73	32		
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	936	958	752	752
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	61	90		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 754	8 807		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 754	8 807		
Räntekänslighet %	4,01	9,41		
Sparande (kr) per kvadratmeter	113	51		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	261	340		

Sparande per kvadratmeter

Årets resultat justerat för avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Det är ett mått på föreningens sparande för framtida underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskriv- ningsfond	Kapitaltillsk- ott	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	18 980 689	2 588 111	20 000 000		
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning					
Avsättning underhållsfond					121 200
Kapitaltillskott				13 499 730	
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	18 980 689	2 588 111	20 000 000	13 499 730	121 200
			Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång			-29 814 819	-70 287	11 683 694
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-70 287	70 287	0
Avsättning underhållsfond			-121 200		0
Kapitaltillskott					13 499 730
Årets resultat				1 372 325	1 372 325
Belopp vid årets utgång			-30 006 306	1 372 325	26 555 749

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-30 006 306
Årets resultat	1 372 325
<i>Summa</i>	<i>-28 633 981</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond (enligt stadgar)	958 077
lanspråktagande av underhållsfond	-46 863
Balanseras i ny räkning	-29 545 195
<i>Summa</i>	<i>-28 633 981</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 295 019	2 325 942
Övriga rörelseintäkter	4	1 352 990	215 569
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 648 009	2 541 511
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8	-1 695 673	-1 598 271
Övriga förvaltningskostnader	9	-244 006	-222 026
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 278	-192 236
Summa rörelsekostnader		-2 142 957	-2 012 533
Rörelseresultat		1 505 052	528 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 389	63 539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-249 116	-662 804
Summa finansiella poster		-132 727	-599 265
Resultat efter finansiella poster		1 372 325	-70 287
Resultat före skatt		1 372 325	-70 287
Årets resultat		1 372 325	-70 287

BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	32 679 005	31 965 452
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	62 860	862 731
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>32 741 865</i>	<i>32 828 183</i>

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>

Summa anläggningstillgångar		32 744 665	32 830 983
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		790	1 733
Övriga fordringar	15	90	777 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	98 293	86 698
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>99 173</i>	<i>865 488</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		3 318 607	2 742 110
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 318 607</i>	<i>2 742 110</i>

Summa omsättningstillgångar		3 417 780	3 607 598
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		36 162 445	36 438 581
-------------------------	--	-------------------	-------------------

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		21 568 800	21 568 800
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Kapitaltillskott		13 499 730	–
Fond för yttre underhåll		121 200	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>55 189 730</i>	<i>41 568 800</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-30 006 306	-29 814 818
Årets resultat		1 372 325	-70 288
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-28 633 981</i>	<i>-29 885 106</i>
Summa eget kapital		26 555 749	11 683 694
Långfristiga skulder 17, 18			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 200 000	4 780 000
Summa långfristiga skulder		4 200 000	4 780 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 784 000	16 296 891
Leverantörsskulder		485 328	623 619
Övriga skulder	19	–	1 719 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	137 368	1 334 576
Summa kortfristiga skulder		5 406 696	19 974 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 162 445	36 438 581

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 505 052	528 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	203 277	192 235
Erhållen ränta	111 034	63 539
Erlagd ränta	-320 300	-581 889
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 499 063</i>	<i>202 863</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	827	55 158
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-2 983 173	1 426 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 483 283	1 684 542
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-116 959	-862 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 959	-862 731
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	13 499 730	-
Amortering av lån	-12 092 891	-1 743 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 406 839	-1 743 004
Årets kassaflöde	-193 403	-921 193
Likvida medel vid årets början	3 512 010	4 433 203
Likvida medel vid årets slut	3 318 607	3 512 010

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Nettoomsättningen från avgifter/hyror redovisas i enlighet med gällande avtal för den period bostäderna är upplåtna. Förskottsbetalda avgifter redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i dess väsentliga komponenter och följande avskrivningar tillämpas:

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar och innerväggar	50	2
Värme och VA system	50	2
Fasad och fönster	50	2
Yttertak	40	2,5
Elinstallationer	30	3,33
Ventilation	25	4

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
	Årsavgifter	2 065 175	2 069 472
	Hyror Lokal	–	17 100
	Hyror Förråd	–	16 265
	Hyror övrigt	43 376	222 232
	IMD debitering av el	174 233	525
	Överlåtelseavgifter och panter	8 597	–
	Övriga intäkter	3 638	348
		2 295 019	2 325 942

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering samt sedvanligt underhåll och drift. El debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Försäkringsersättning	–	82 326
	Elstöd	–	133 243
	Ersättning förlikning	1 352 990	–
		1 352 990	215 569
Not 5	Förvaltningstjänster	2024	2023
	Fastighetsskötsel och tillsyn enligt avtal	103 124	138 008
	Städning enligt avtal	84 710	88 633
	Hissavtal	10 960	4 715
	Övriga serviceavtal	23 148	16 387
	Material fastighetsskötsel	4 772	–
		226 714	247 743
Not 6	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Reparation och underhåll i bostäder	3 738	45 749
	Reparation och underhåll i gem. utrymmen	192 178	52 385
	Reparation och underhåll lås	6 643	–
	Reparation och underhåll av installationer	251 932	107 872
	Reparation och underhåll hissar	3 556	–
	Reparation och underhåll huskropp utvändigt	–	71 514
	Reparation och underhåll mark och utemiljö	5 899	10 711
	Vattenskada	124 136	101 499
	Snöröjning	54 521	64 120
		642 603	453 850
Not 7	Planenligt underhåll	2024	2023
	Underhåll installationer	42 475	–
	Underhåll hissar	4 388	–
		46 863	–
Not 8	Taxebundna kostnader	2024	2023
	Fjärrvärme	120 477	114 512
	El för belysning och bergvärme	442 813	648 813
	Vatten och avlopp	60 667	50 504
	Sophämtning och renhållning	11 006	24 375
	Fastighetsförsäkring	78 677	300
	Kabel-TV	23 340	16 663
	Bredband	5 024	4 964
	Fastighetsskatt	37 490	36 547
		779 494	896 678

Not 9	Övriga förvaltningskostnader	2024	2023
	Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 961	87 929
	Juridiska tjänster	–	49 628
	Ersättning till revisor	24 783	27 500
	Pant och överlåtelseavgifter	11 850	4 937
	Telefon för porttelefon	2 369	2 518
	Övriga konsultarvoden	108 043	26 829
	Övriga förenings- och styrelseomkostnader	14 820	17 465
	Medlemsavgifter föreningar	5 220	5 220
	Bankkostnader	5 960	–
		244 006	222 026

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 163 206	18 163 206
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	54 099	–
	Omklassificeringar m.m.	862 731	–
	Utgående anskaffningsvärden	19 080 036	18 163 206
	Ingående avskrivningar	-6 197 754	-6 005 518
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-203 277	-192 236
	Utgående avskrivningar	-6 401 031	-6 197 754
	Ingående uppskrivningar	20 000 000	–
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivningar av mark	–	20 000 000
	Utgående uppskrivningar	20 000 000	20 000 000
	Redovisat värde	32 679 005	31 965 452
	Taxeringsvärden	40 400 000	40 400 000

Uppskrivning av mark medför att föreningen har omfört motsvarande belopp till uppskrivningsfond med 20 Mkr.

Av bokfört värde uppgår mark efter uppskrivning till totalt 22 073 020 kr.

Taxeringsvärdet på marken uppgår till 22 000 000 av totalt 40 400 000 kr.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 000	16 000
	Utgående anskaffningsvärden	16 000	16 000
	Ingående avskrivningar	-16 000	-16 000
	Utgående avskrivningar	-16 000	-16 000
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 188	22 188
	Utgående anskaffningsvärden	22 188	22 188
	Ingående avskrivningar	-22 188	-22 188
	Utgående avskrivningar	-22 188	-22 188
	Redovisat värde	0	0

Not 13	Pågående arbete	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	862 731	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	62 860	862 731
	Omklassificeringar m.m.	-862 731	–
	Utgående anskaffningsvärden	62 860	862 731
	Redovisat värde	62 860	862 731

Underhåll av ventilation.

Not 14	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Redovisat värde	2 800	2 800

Not 15	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	90	7 157
	Klientmedel hos SBC	–	520 437
	Räntekonto hos SBC	–	249 463
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90	777 057

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Försäkringspremie avseende 2025	81 240	84 511
	Kabel-TV	5 864	–
	Ränteintäkter	11 189	–
	Övrigt	–	2 187
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 293	86 698

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare lån.nr	Räntesats %	Belopp	Villkorsändr.	Årlig amort.
Handelsbanken 438286	1,08	4 784 000	2025-06-30	48 000
Handelsbanken 728338	2,61	2 000 000	2026-12-01	
Handelsbanken 728343	2,74	2 200 000	2027-12-01	

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	23 244 000	23 244 000
Summa ställda säkerheter	23 244 000	23 244 000

Not 19 Övriga skuldposter

	2024-12-31	2023-12-31
Innehållen betalning till entreprenör	–	1 702 990
Momsavräkning	–	16 811
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 719 801

Den tvist där föreningen innehållit medel till följd av fel och brister i entreprenad kring renoveringen av terrasser har lösts under 2024 genom förlikning.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förinbetalda kapitaltillskott	–	1 074 870
Fjärrvärme december	11 264	11 585
El december	53 016	76 521
Vatten december	21 288	–
Förinbetalda avgifter	42 069	90 685
Upplupna räntor till kreditinstitut	9 731	80 915
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 368	1 334 576

UNDERSKRIFTER

Lidingö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Cecilia Kral
Styrelseordförande

Mårten Lesse

Ludvig Ekelund

Anders Hultin

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

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 11:17

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 09.05.2025 13:32

DOCUMENT ID:

ByMTvwjexx

ENVELOPE ID:

rylbTwvsxxl-ByMTvwjexx

DOCUMENT NAME:

ver 4 713600-0838 Brf Södermanland nr 37 20241231.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cecilia Paula Linnéa Kral ceciliapkr@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:37 09.05.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/12) IP: 94.234.76.140
2. Mårten Lesse marten@lesse.nu	Signed Authenticated	09.05.2025 13:53 09.05.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/07/11) IP: 185.153.212.213
3. LUDVIG EKELUND ludvigeikelund@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 19:03 09.05.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/21) IP: 94.191.152.63
4. ANDERS HULTIN anders.sandhamn@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 19:03 11.05.2025 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/05) IP: 90.143.2.61
5. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	12.05.2025 11:17 12.05.2025 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 4.223.155.150

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed