



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjöglimten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-26.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NACKA KIL 1:85	2017	DANDERYD
NACKA KIL 1:86	2017	DANDERYD
NACKA KIL 1:87	2017	DANDERYD
NACKA KIL 1:88	2017	DANDERYD
NACKA KIL 1:89	2017	DANDERYD
NACKA KIL 1:90	2017	DANDERYD

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 920 kvm. Byggnadernas totalyta är 1920 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sheetal Abhijeet Ghag	Ordförande
Emil Stjerndamm	Ordförande
Johanna Maria Åhlander	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Boström
Marie Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kristofer Sommestad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-19. Det dök upp för lite medlemmar på ordinarie stämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Radonmätning

Planerade underhåll

2025 ● Rengöring av spisfläkt/trumma
Rengöring av hängrännor

2025 ● Avloppsstämmar, spolning

2026 ● Energideklaration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har inte gjort några ändringar på hyran eller liknande. Vi har låtit våra banklån vara löpande då räntorna har sjunkit. Då räntan har sjunkit men vi har valt att behålla avgiften har vi även byggt en liten buffert i ekonomin.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 54%.

Förändringar i avtal

Inga

Övriga uppgifter

Inget

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 21 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 089 035	733 650	684 000	684 000
Resultat efter fin. poster	-401 612	-565 780	-60 066	-622 702
Soliditet (%)	73	73	74	73
Yttre fond	487 709	315 662	143 615	127 115
Taxeringsvärde	71 679 000	57 349 000	57 349 000	57 349 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	565	382	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 072	11 072	11 098	11 130
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 072	11 072	11 098	11 130
Sparande per kvm totalyta, kr	14	-71	192	-101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	46	62	61
Energikostnad per kvm totalyta, kr	45	46	62	61
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,95	2,78	-	-
Räntekänslighet (%)	19,58	29,02	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 400 000	-	-	65 400 000
Fond, yttre underhåll	315 662	-	172 047	487 709
Balanserat resultat	-7 362 246	-565 780	-172 047	-8 100 072
Årets resultat	-565 780	565 780	-401 612	-401 612
Eget kapital	57 787 637	0	-401 612	57 386 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 928 025
Årets resultat	-401 612
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 047
Totalt	-8 501 685

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 501 685

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 089 035	733 650
Summa rörelseintäkter		1 089 035	733 650
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-184 704	-204 892
Övriga externa kostnader	7	-43 286	-80 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-429 348	-429 348
Summa rörelsekostnader		-657 338	-714 729
RÖRELSERESULTAT		431 697	18 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 411	6 477
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-838 720	-591 178
Summa finansiella poster		-833 309	-584 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-401 612	-565 780
ÅRETS RESULTAT		-401 612	-565 780

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	78 309 211	78 738 559
Summa materiella anläggningstillgångar		78 309 211	78 738 559
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 309 211	78 738 559
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 319	10 400
Övriga fordringar	10	391 347	350 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 190	0
Summa kortfristiga fordringar		418 856	361 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 977	17 867
Summa kassa och bank		15 977	17 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		434 833	379 064
SUMMA TILLGÅNGAR		78 744 044	79 117 623

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 400 000	65 400 000
Fond för yttre underhåll		487 709	315 662
Summa bundet eget kapital		65 887 709	65 715 662
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 100 072	-7 362 246
Årets resultat		-401 612	-565 780
Summa fritt eget kapital		-8 501 685	-7 928 025
SUMMA EGET KAPITAL		57 386 024	57 787 637
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	21 257 470	21 257 470
Leverantörsskulder		4 288	4 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	96 262	68 326
Summa kortfristiga skulder		21 358 020	21 329 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 744 044	79 117 623

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	431 697	18 921
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	429 348	429 348
	861 045	448 269
Erhållen ränta	5 411	6 477
Erlagd ränta	-843 666	-588 742
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22 790	-133 996
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 109	3 850
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 980	5 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 661	-124 746
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-50 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-50 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 661	-174 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	368 625	543 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	407 285	368 625

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjöglimten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 014 840	663 588
Vatten	70 560	69 012
Pantsättningsavgift	573	1 050
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	196	0
Summa	1 089 035	733 650

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktningar	2 578	0
Summa	2 578	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 481
Hissar	0	4 776
Balkonger/altaner	0	28 375
Vattenskada	18 869	6 181
Summa	18 869	41 813

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	86 525	88 488
Sophämtning/renhållning	39 923	40 822
Summa	126 448	129 310

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 809	33 769
Summa	36 809	33 769

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	34 993	33 578
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Pantsättningskostnad	860	1 576
Administration	2 195	2 340
Konsultkostnader	0	38 332
Bostadsrätterna Sverige	0	4 190
Summa	43 286	80 489

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	838 689	591 178
Dröjsmålsränta	31	0
Summa	838 720	591 178

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 743 965	81 743 965
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 743 965	81 743 965
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 005 406	-2 576 058
Årets avskrivning	-429 348	-429 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 434 754	-3 005 406
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 309 211	78 738 559
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>38 809 674</i>	<i>38 809 674</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 800 000	45 400 000
Taxeringsvärde mark	24 879 000	11 949 000
Summa	71 679 000	57 349 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	39	39
Transaktionskonto	127 835	63 695
Borgo räntekonto	263 473	287 062
Summa	391 347	350 796

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 190	0
Summa	4 190	0

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2025-04-28	3,12 %	7 066 379	7 066 379
SEB	2025-04-28	3,12 %	7 066 376	7 066 376
SEB	2025-04-28	3,12 %	7 124 715	7 124 715
Summa			21 257 470	21 257 470
Varav kortfristig del			21 257 470	21 257 470

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 007 450 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn räntor	980	5 926
Uppl kostn vatten	2 282	0
Förutbet hyror/avgifter	93 000	62 400
Summa	96 262	68 326

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 887 000	35 887 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Emil Stjerndamm
Ordförande

Johanna Maria Åhlander
Styrelseledamot

Sheetal Abhijeet Ghag
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kristofer Sommestad
Revisor