

org nr **725000-1141**

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Södermalm Norrköping får härmed avge redovisningen för räkenskapsåret 2024, vilket är föreningens 87 verksamhetsår.

Allmänt om verksamheten.

Föreningen upplåter bostadsrätter i fastigheten Målaren 16 med adress Trozelligatan 21, 23 och 25 som uppfördes under år 1937. Total bruksarea uppgår till 1952,5 kvm på 36 lägenheter.

Fastigheten totalrenoverades under 1991. Föreningen beskattas som äkta.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan

Föreningens lån hos SBAB på 3 520 804 kr är fördelade på följande villkor.

1 185 000 kr 3 mån 4,36% t.o.m. 2025-09-09

1 385 000 kr 3 mån 4,27% t.o.m. 2026-01-12

950 604 kr 24 mån 5,45% t.o.m. 2025-07-14

Lånen har amorterats med 140 000 kr år 2024

Fastigheten som är fullvärdesförsäkrad i IF, är taxerad till 31 800 000 kr, varav markvärdet är 12 200 000 kr.

Föreningsstämma.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 Mars 2024

Nyckeltal:

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift	1 566 940	1 496 595	1 456 925	1 431 835
Skuldsättning per kvadratmeter	1 803	1 875	1 970	2 018
Sparande per kvadratmeter	59	37	43	58
Räntekänslighet	2,26	2,46	2,64	2,79
Energikostnad per kvadratmeter	305	298	293	286
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98,2	98,7	98,5	98,4

MS & A MM B

org nr **725000-1141**

Styrelsen.

Har under året bestått av
Jonas Abrahamsson ordförande
Bertil Jarskog Ledamot
Mats Svensson Ledamot
Marcus Mattsson Ledamot
Steve Karlsson Ledamot
Suppleant Jessica Pihlström

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten. Firmatecknare har varit minst två ordinarie ledamöter

På tur att avgå vid kommande stämma är

Jonas Abrahamsson
Mats Svensson
Marcus Mattsson
Jessica Pihlström

Revisor för föreningen har varit Ronnie Nordin

Arvoden

Räkenskapsårets arvoden har uppgått till 30 000 kr
Lön har under året utbetalats till föreningsmedlemmar som hjälpt till med vicevärd-sysslor 12 000 kr
och förvaltning 34 800 kr.

Medlemmar och lägenhetsöverlåtelser.

Under året har 8 lägenheter överlåtits
Antal medlemmar vid årets början var 50 (varav 30 samäger sina lägenheter).
Under året har 8 medlemmar flyttat och 9 medlemmar tillkommit.
Antal medlemmar vid årets slut är 51 (varav 32 samäger sina lägenheter).

Händelser under året

Föreningen har under året genomfört markarbete och reparation av dagvattenledningar samt stuprör.

Balkongerna på innergården har renoverats och besiktigats.

Träd i parken har tillsammans med omkringliggande fastigheter tagits ned.

Avsättning till Yttre underhållsfond har under året ändrats till 0,3% av taxeringsvärdet.

MS \$ A MM R

Bostadsrättsföreningen Södermalmorg nr **725000-1141****RESULTATRÄKNING**

Not

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter	6	1 555 840	1 485 492
Förråd	6	11 100	11 100
Övriga rörelseintäkter		16 887	7 711
		1 583 827	1 504 303
Rörelsens kostnader			
Värme vatten, el		-595 954	-583 039
Underhåll avtal, renhållning		-181 225	-199 676
Löpande underhåll		-78 548	-91 765
Underhåll enligt plan		-310 949	-35 885
Fastighetsskatt, försäkring		-104 398	-104 443
Övriga driftkostnader		-120 099	-122 757
Arvode, förvaltning, vicevärd, och sociala avgifter	1	-92 336	-97 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-120 216	-120 216
		-1 603 725	-1 355 430
Rörelseresultat		-19 898	148 873
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 103	17 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 092	-129 175
		-170 989	-111 652
Resultat efter finansiella poster		-190 887	37 221
Upplösning underhållsfond		310 949	35885
Justerat resultat av löpande verksamhet		120 062	73 106

MS S P MMB

Balansräkning

Not

Tillgångar		2024-01-01	2023-01-01
		2024-13-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	2	5 488 541	5 710 741
Mark		120 000	120 000
Byggnadsinventarier	3	53 987	72 003
Summa anläggningstillgångar		5 662 528	5 782 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		24 847	18 647
Kassa och bank		640 522	849 033
Summa omsättningstillgångar		665 369	867 680
Summa tillgångar		6 327 897	6 650 424

Bostadsrättsföreningen Södermalm

sidan 5 av 8

org nr **725000-1141****Balansräkning**

	Not	2024	2023
Eget kapital	4		
Insatser		60 720	60 720
Underhållsfond		506 170	721 719
		<u>566 890</u>	<u>782 439</u>
Frit eget kapital		2 209 228	1 920 574
Årets resultat		-190 887	73 105
		<u>2 018 341</u>	<u>1 993 679</u>
Summa eget kapital		2 585 231	2 776 118
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		3 520 604	3 660 604
Summa långfristiga skulder		3 520 604	3 660 604
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 015	102 603
Förutbetalda årsavgifter		139 272	108 474
Förutbetalda föråd		2 775	2 625
Summa kortfristiga skulder		222 062	213 702
Summa eget kapital och skulder		6 327 897	6 650 424
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egen skulder och för förpliktelser som redovisas som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		10 517 000	10 517 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

MS SK AMM B'

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens råd.

Principen är ; Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (k2) och BFNAR 2023.1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Värderingsprinciper
Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader och mark	100
Byggnadsinventarier	10

Upplysningar till resultaträkningen**Not 1 Arvoden**

Föreningen har inte någon anställd. Utbetalda arvode avser styrelsearbete samt förvaltning och nedlagd tid.

	2024	2023
Löner och ersättningar	76 800	81 230
Sociala kostnader	15 536	16 419
Summa	92 336	97 649

Upplysningar till balansräkning**Not 2 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10 339 999	10 339 999
Ingående avskrivningar	-4 629 258	-4 527 058
Årets avskrivningar	-102 200	-102 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 731 458	-4 629 258

Utgående redovisat värde

Redovisat värde byggnad	5 608 541	5 710 741
Redovisat värde mark	120 000	120 000
	5 728 541	5 830 741

Bostadsrättsföreningen Södermalm

sida 7 av 8

org nr **725000-1141****Not 3 Byggnadsinventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	180 155	180 155
Årets anskaffningar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	180 155	180 155
Ackumulerade avskrivningar	-108 152	-90 136
Årets avskrivningar	-18 016	-18 016
	53 987	72 003

Not 4 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 720	721 719	1 993 679
Årets uttag från fond		-310 949	310 949
Årets resultat			-190 887
Avsättning till fond 0,3 % av taxeringsvärdet		95 400	-95 400
	60 720	506 170	2 018 341

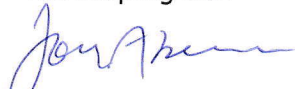
Not 5 Låneskulder

	2024-12-30	2023-12-30
Kortfristig del av långfristig skuld	140 000	140 000
Amortering inom 2 till 5 år	560 000	560 000
Amortering efter 5 år	2 820 604	2 960 604
	3 520 604	3 660 604


Not 6 Årsavgift

I årsavgiften ingår fastighetsskötsel, yttre och inre underhåll och el för föreningen samt vatten, fjärrvärme, internet och grundpaket tv för både förening och medlemmar

Norrköping den


Jonas Abrahamsson


Marcus Mattsson


Steve Karlsson


Bertil Jarskog


Mats Svensson

Kassaflödesanalys

Sida 8

	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-19 899	184 758
Justeringar poster som ej ingår i kassaflödet		
Avskrivningar fastighet	102 200	102 200
Avskrivningar övriga tillgångar	18 016	18 016
Erhållen ränta	25 103	17 523
Erlagd ränta	-196 092	-129 175
Kassaflöde från löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapital	-70 672	193 322
Förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från ändringar av rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) av rörelsefordringar	-6 200	1
Användning av fond underhåll	0	0
Avsättning till underhållsfond	0	-35 885
Ökning (+) minskning (-) av rörelseskulder	8 360	-2 716
Kassaflöde från löpande verksamheten	-68 512	154 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av fastighetslån	-140 000	-140 000
Nya lån		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 000	-140 000
Årets kassaflöde	-208 512	14 722
Likvida medel vid årets början	849 034	834 312
Likvida medel vid årets slut	640 522	849 034

MS SK A mm AS