



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sykorgen 7

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sykorgen 7	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 138 kvm och 2 lokaler om 95 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 233 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linda Forslund	Ordförande
Anna Marie Dillén	Styrelseledamot
Michael Axelsson	Styrelseledamot
Per Mårten Josjö	Styrelseledamot
Torbjörn Wulf	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Helena Åhman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Radonmätning
Injustering av ventilation efter OVK
- 2023** ● Hantering av läckage mellan huvudbyggnad och garage.
- 2022** ● Underhåll av hiss - Byte av relä och STM.
Stampolning - Genomfört i alla lägenheter och lokaler.
- 2021** ● OVK - Enligt gängse regler och standard.
- 2020** ● Tillgänglighet - Installation av utehiss samt dörrautomatik för nedre entrédörren, för tillgång till fastigheten enligt tillgänglighetskrav.
Tak - Reparation av taket.
- 2019-2020** ● Ventilation - Ombyggnation och effektivisering.
- 2019** ● Taksäkerhet - Förstärkning av taksäkerheten med fallskydd och takstegar.
Entrédörr - Utbyte gångjärn samt reovering av handtag till entrédörr.
Pumpgrop - Montering av nya luckor till pumpgropen.
Tillgänglighet - Byggnation av hissplattform samt etapp 1 av 2 av gemensam uteplats.
- 2018-2019** ● Ventilation - Ombyggnationer av ventilationsaggregat.
- 2018** ● Ventilation - OVK, injustering, rengöring och inspektion.
Tillgänglighet - Entré tillgängligörs.
- 2017-2018** ● Tillgänglighet - Tillgänglighet i lägenheter.
- 2017** ● Fasad och takfot - Brandskyddsåtgärd samt underhåll. Tegel målas om och träfasad byts ut till meneritskivor.
Tillgänglighet - Dörröppnare för övre entré.
Tillgänglighet - Badrum.
- 2016-2017** ● Yttre belysning - Belysning utomhus har reparerats och byts ut till LED-armaturer.

- 2016-2017** ● Brandlarm - Brandskyddsåtgärder.
Lås - Skalskyddet har förstärkts genom nytt låssystem och brytskydd på dörrar.
Tvättstugan - Utökning av kapacitet med ytterligare en tvättmaskin. Förbättrat kapacitet med ny torktumlare. Tillgänglighetsanpassat tvättstugan mha. ny entré.
Sprinkler - Brandskyddsåtgärder.
- 2016** ● Förråd - Ombyggnation av förrådsytan. Nya burar, målning av vägg och golv samt nya LED-armaturer.
Skyddsrum - Omfattande åtgärder har gjorts i skyddsrummet för att säkerställa funktionen.
Fjärrvärme - Omfattande omdragning av fjärrvämen har skett i huset då ledningarna gick genom skyddsrum.
Pumpgrop - Pumpar för avloppsvatten har bytts ut. Pumpar upp avloppsvatten från våning -1 & -2.
- 2014-2015** ● Balkonger - Nya balkonger på gavel och baksida.
Byggnation bostadsrätter - Lokal på plan 0 och plan 1 har byggts om till ändamål för 10 bostadsrättslägenheter. Fönster byttes även tillhörande lägenhet.
- 2011-2012** ● Brandskydd - Brandskydssinpektion och åtgärdsplan.
- 2011** ● Slamgrop - Reparation av slamgrop.
Balkonger - Inspektion av balkongers golvbrunnar.
VVS Stamar - Stamspolning och inspektion.
Tvättmaskin - Byte av grovtvättmaskinen.
Toalett - Uppförande av toalett för replokal.
- 2010-2012** ● Ventilation - Reparation och underhåll.
- 2010-2011** ● Fasad - Reparation och underhållsmålning.
- 2009-2020** ● Fastighetsförändring - Detaljplansändring. Marklov och bygglov i efterhand för hela fastigheten godkänt.
- 2009** ● Fönsterbyte
- 2008-2009** ● Renovering av tvättstuga

Planerade underhåll

2024 ● OVK

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa
Bredband, TV, telefoni	Telia
EI	Fortum Markets
Försäkring av fastighet	Protector
Hantering av pumpgrop	Solna Högtryckspolning
Lån	Nordea
Service och reparation av hiss	Schindler Hiss
Sophämtning	Stockholm Vatten AB

Städning, trapp och tvättstuga	Mälarö Städservice
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	Stockholm Exergi
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av ett av fyra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 280 350	2 100 725	1 834 981	1 763 038
Resultat efter fin. poster	-303 553	-199 404	-882 723	-149 394
Soliditet (%)	51	51	51	56
Yttre fond	424 218	269 523	285 285	130 590
Taxeringsvärde	51 565 000	51 565 000	51 565 000	43 530 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	948	880	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 753	6 765	6 780	6 275
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 465	6 477	6 491	6 000
Sparande per kvm totalyta, kr	24	73	-233	104
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	32	40	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	119	107	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	37	30	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	189	178	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,50	3,17	-	-
Räntekänslighet (%)	7,12	7,69	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att se över föreningens kostnader. De taxebundna kostnaderna har ökat de senaste åren och styrelsen parerar detta med kontinuerliga avgiftshöjningar. Föreningens lån förfaller under året och kommer att läggas om i sin helhet och förväntan är att lånebilden baserat på lägre räntor kommer att se annorlunda ut från halvårsskiftet 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	24 806 000	-	-	24 806 000
Upplåtelseavgifter	1 694 000	-	-	1 694 000
Fond, yttre underhåll	269 523	-	154 695	424 218
Balanserat resultat	-10 983 629	-199 404	-154 695	-11 337 727
Årets resultat	-199 404	199 404	-303 553	-303 553
Eget kapital	15 586 490	0	-303 553	15 282 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 183 032
Årets resultat	-303 553
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-154 695
Totalt	-11 641 280

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-11 641 280

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	2 280 350	2 100 725
Övriga rörelseintäkter	3	0	18 463
Summa rörelseintäkter		2 280 350	2 119 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 388 368	-1 350 851
Övriga externa kostnader	8	-139 726	-108 923
Personalkostnader	9	-69 259	-62 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-357 060	-357 060
Summa rörelsekostnader		-1 954 413	-1 878 928
RÖRELSERESULTAT		325 937	240 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 926	18 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-650 416	-458 269
Summa finansiella poster		-629 490	-439 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-303 553	-199 404
ÅRETS RESULTAT		-303 553	-199 404

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	27 859 963	28 217 023
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 859 963	28 217 023
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 859 963	28 217 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 923	11 547
Övriga fordringar	13	2 148 513	2 036 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 605	0
Summa kortfristiga fordringar		2 225 041	2 047 628
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 219	65 007
Summa kassa och bank		61 219	65 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 286 260	2 112 635
SUMMA TILLGÅNGAR		30 146 223	30 329 659

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 500 000	26 500 000
Fond för yttre underhåll		424 218	269 523
Summa bundet eget kapital		26 924 218	26 769 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 337 727	-10 983 629
Årets resultat		-303 553	-199 404
Summa fritt eget kapital		-11 641 280	-11 183 032
SUMMA EGET KAPITAL		15 282 937	15 586 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	7 749 000
Summa långfristiga skulder		0	7 749 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 437 000	6 714 400
Leverantörsskulder		109 151	93 200
Övriga kortfristiga skulder		2 833	2 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	314 302	183 714
Summa kortfristiga skulder		14 863 286	6 994 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 146 223	30 329 659

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 937	240 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	357 060	357 060
	682 997	597 320
Erhållen ränta	20 926	18 605
Erlagd ränta	-603 226	-547 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 697	68 783
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 664	59 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 328	-363 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 361	-234 615
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 100
Amortering av lån	-26 400	-36 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-26 400	-31 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	110 961	-266 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 070 999	2 337 114
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 181 959	2 070 999

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sykorgen 7 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 leverantörsfakturer. 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 bredband, 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 - 5 %
---------	---------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 916 164	1 770 296
Hysesintäkter lokaler, moms	77 148	68 508
Hysesintäkter garage	0	7 200
Hysesintäkter p-plats	124 200	124 600
Deb. fastighetsskatt, moms	240	240
Bredband	114 840	114 840
Pantsättningsavgift	11 108	3 633
Överlåtelseavgift	13 181	10 924
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	0	483
Vidarefakturerade kostnader	22 784	0
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	2 280 350	2 100 725

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	15 702
Övriga intäkter	0	2 761
Summa	0	18 463

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	0	25 285
Städning enligt avtal	37 398	35 685
Besiktningar	3 500	0
Hissbesiktning	5 481	5 079
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 586	0
Brandskydd	7 070	3 936
Myndighetstillsyn	0	1 950
Gårdkostnader	4 735	1 107
Gemensamma utrymmen	0	2 209
Serviceavtal	0	4 576
Förbrukningsmaterial	1 933	12 678
Summa	114 704	92 505

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	4 932
Tvättstuga	12 623	0
Dörrar och lås/porttele	2 560	0
VVS	35 645	51 599
Ventilation	163 926	24 230
Elinstallationer	26 156	3 600
Hissar	64 592	56 631
Fasader	0	191 286
Mark/gård/utemiljö	2 422	40 599
Summa	307 924	372 878

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	69 669	72 017
Uppvärmning	329 231	266 410
Vatten	125 912	82 939
Sophämtning/renhållning	47 160	29 682
Grovsopor	0	1 900
Summa	571 972	452 948

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 917	45 066
Tomträttsavgäld	236 200	236 200
Bredband	69 210	93 168
Fastighetsskatt	59 440	58 087
Summa	393 767	432 521

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	6 350	4 461
Fritids och trivselkostnader	1 790	2 375
Föreningskostnader	3 671	2 638
Förvaltningsarvode enl avtal	71 795	68 440
Överlåtelsekostnad	10 013	12 471
Pantsättningskostnad	10 269	5 867
Administration	7 453	5 355
Konsultkostnader	28 384	2 107
Bostadsrätterna Sverige	0	4 880
Summa	139 726	108 923

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	52 700	47 250
Arbetsgivaravgifter	16 559	14 844
Summa	69 259	62 094

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	650 415	458 269
Dröjsmålsränta	1	0
Summa	650 416	458 269

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 340 603	34 340 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 340 603	34 340 603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 123 579	-5 766 519
Årets avskrivning	-357 060	-357 060
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 480 639	-6 123 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 859 963	28 217 023
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 493 000	24 493 000
Taxeringsvärde mark	27 072 000	27 072 000
Summa	51 565 000	51 565 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 746	153 746
Utgående anskaffningsvärde	153 746	153 746
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-153 746	-153 746
Utgående avskrivning	-153 746	-153 746
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 374	748
Skattefordringar	26 399	29 341
Momsavräkning	0	1
Transaktionskonto	1 050 441	938 682
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 310
Summa	2 148 513	2 036 081

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 880	0
Förutbet försäkr premier	20 655	0
Förutbet kabel-TV	5 564	0
Förutbet bredband	17 506	0
Summa	48 605	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-06-18	3,34 %	3 900 000	3 900 000
Nordea	2025-06-30	3,77 %	5 200 000	5 200 000
Nordea	2025-06-18	4,73 %	3 849 000	3 869 400
Nordea				1 494 000
Nordea	2025-12-30	2,98 %	1 488 000	
Summa			14 437 000	14 463 400
Varav kortfristig del			14 437 000	6 714 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 335 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	231	0
Uppl kostn el	6 523	0
Uppl kostnad Värme	36 965	0
Uppl kostn räntor	50 018	2 828
Uppl kostn vatten	23 806	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 881	0
Förutbet hyror/avgifter	186 878	180 886
Summa	314 302	183 714

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 219 000	21 219 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året kommer föreningen att se över sophanteringen för att möjliggöra fastighetsnära insamling.

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Marie Dillén
Styrelseledamot

Linda Forslund
Ordförande

Michael Axelsson
Styrelseledamot

Per Mårten Josjö
Styrelseledamot

Torbjörn Wulf
Styrelseledamot

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

Helena Åhman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 16:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 10:15

DOCUMENT ID:

Hk4DNrSDxgg

ENVELOPE ID:

Sk-PESrPgll-Hk4DNrSDxgg

DOCUMENT NAME:

Brf Sykorgen 7, 769614-6005 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

e145bb70bf5f163388965367932f1a8f0af94b0b7091e46
fd2c247cfa879a664dc489a497e014357fb8c52350e8a2
dec03fc2c85bd31f5a2ec9b7f3ff68e3dac

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN WULF torbjorn.wulf@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:21 06.05.2025 10:16	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.192.115
2. LARS MICHAEL AXELSSON michael.axelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2025 16:32 06.05.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.183.66
3. LINDA FORSLUND linda_k_forslund@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 08:34 07.05.2025 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.177.204
4. Per Mårten Josjö marten.josjo@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2025 08:05 09.05.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.197.24
5. Anna Marie Dillén anna@dillen.net	 Signed Authenticated	18.05.2025 10:54 18.05.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.20.227
6. ANNA KARIN HELENA ÅHMAN helena.ahman@varner.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 16:13 18.05.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.145.186.115

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse av bostadsrättsföreningen Sykorgen 7, org nr 769614-6005

Föreningens rörelsekostnader har ökat med ca 4% i förhållande till fjolåret. Samtidigt har rörelsens intäkter ökat med ca 8%, vilket medför ett rörelseresultat som har gått från 240 260 kr i 2023 till 325 937 kr i 2024. Rörelseresultatet träffar väldigt nära det budgeterade om 363 200 kr. Ökade räntekostnader på fastighetslånet i 2024 (650 416 kr) både i förhållande till fjolåret (458 269 kr) och till budgeterade siffror (580 000 kr) gör att årets resultat blir en förlust om 303 553 kr. Att jämföra med fjolårets förlust om 199 404 kr och budgeterad förlust om 195 800 kr. Justerat för årets avskrivningar uppnår föreningen ett positivt resultat om 53 507 kr.

Rörelsekostnaderna överstiger budget med ca 10% under 2024. Kostnaderna för fastighetsskötsel är något högre än budgeterat, helt beroende på kostnad för obligatorisk ventilationskontroll. Taxebundna kostnader har även de ökat. Där kan kostnader för uppvärmning och vatten isoleras som orsak till ökningen.

Reparationskostnaderna är 41% högre än budgeterat om än 17% lägre än ifjol. Reparationskostnader kopplat till ventilation sticker ut som huvudorsak till denna ökning i förhållande till budget.

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde sättas av i reparations- och underhållfond varje år. I 2024 avsattes 154 695 kr i enlighet med stadgarna.

Vid granskning av räkenskaper för tiden 2024-01-01—2024-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, den kontanta kassan och det kvarstående värdet på bankgiro har kontrollerats.

Mot förvaltningens verksamhet i övrigt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Det är min uppfattning att förvaltningen sköts korrekt och att resultat- och balansräkningen ger en sann bild av ställningen 2024-12-31.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar samt att stämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen 2024

Bromma per datum enligt elektronisk signatur

Helena Åhman

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 16:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 10:15

DOCUMENT ID:

HJMwVHrDggg

ENVELOPE ID:

S1ew4HrPgll-HJMwVHrDggg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

1 page

SHA-512:

b24216861042685426c17ce3b758babfbefef7fa72906e1f347dab2fc0d252718f0277440771da1fdaec310b8ec1a08ba9bd3ff5b41e2f8cbbbe030bf57dabf9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA KARIN HELENA ÅH MAN	Signed	18.05.2025 16:14	eID	Swedish BankID
helena.ahman@varner.co m	Authenticated	18.05.2025 16:13	Low	IP: 213.145.186.115

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

Attachments

No attachments 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

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