

Årsberättelse Bf Sibyllan upa 2022

Styrelsen för Bostadsföreningen Sibyllan u.p.a. lämnar härmed redovisning för föreningens verksamhet under 2022.

Styrelsen har sedan 2022 års stämma haft följande sammansättning:

Jesper Nyhlin, ordförande
Erland Ringborg, vice ordförande, sekreterare
Margareta Sahlin, kassör
Johan Kallin, ledamot
Caroline Bielke, ledamot
Fredrik Reuterswärd, suppleant

Revisorer har varit Fredrik Hård af Segerstad och Gabriella Soldani, revisorssuppleant har varit Bertil Roth. Valberedningen har bestått av Rasmus Jakobsson och Ann-Katrin Lindvall.

Två lägenheter har bytt ägare under året. Köpare av lgh 18 Joel Skoglund och av lgh 14 Viktoria Wnoug och David Ekenberg. Samtliga har antagits som medlemmar.

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler. Lokal Sibyllegatan hyrs av AB Förgyllare Nils Löfgren eftr. och lokal Valhallavägen hyrs av Zeticket AB, Fredrik Reuterswärd.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2022, varvid 24 personer var deltog och representerade 18 av föreningens 24 andelar. Årsmötet hölls hos Margareta Sahlin och den efterföljande buffén hos Alf Wedmalm.

Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året. Ansvaret för skötsel av fastigheten och den kamerala förvaltningen har legat på styrelsen. Föreningens medlemmar har deltagit i en städdag på våren och en på hösten. Efter utträttat värv bjöds på kaffe och smörgås. Alf Wedmalm och Hanna Kallin, föreningens lilla trädgårdsgrupp, ser till att vi får vacker blomsterprakt varje säsong. Den traditionella grantändningen på Lucia ersattes med "trädtändning" med glögg och pepparkakor och lite umgänge innan juledigheterna.

Under 2022 har underhållet av fastigheten gjorts enligt följande: 1) Rivning av sopkarusell utfördes sedan sophämtarna skurit sig på nedkastat glas. Dessutom berättade Stockholm Avfall att det snart skulle bli förbjudet med sopkaruseller. Rivningsarbetet och uppmurningen av golvet utfördes av firma, målningsarbetena av Margareta. 2) Tvättstugedörren har äntligen blivit utbytt mot en med rätt dimensioner, muren runt dörrkarmen är återställd och invändig målning har utförts. Utvändig målning måste vänta på varmare väder våren 2023. 3) Hjärtstartare har inköpts och placerats i tvättstugan. 4) Luftpistolskott i fönster till förgyllarens lokal och det påföljande bytet av glasruta blev inkörsporten till oljning, kittning målning och listbyte av dessa fönster. Margareta lyckades bli klar med fönstren på Sibyllegatan. Valhallavägens fönster blir till våren 2023. 4) Filter för varmvattencirkulationssystemet installerat för att hindra stopp och föroreningar i varmvattnet.

Årsberättelse Bf Sibyllan upa 2022

2022 har varit problemstyrt där styrelsen matavfallsfrågan varit aktuell under hela hösten. Vi sökte dispens eftersom vi tycker det är olämpligt att ha barnvagnsförrådet som ingång till deponeringen av matpåsar. Tappra försök gjordes att få dispens för att ha gröna påsar som kan utsorteras optiskt på sophanteringsanläggningen i Högdalen. Dispens avlogs och för att slippa viten är kärll för ändamålet beställda, men det är brist på kärll hos Stockholm avfall. Vi har dispens tills kärllen kommer

Ett andra problem som dragit ut hela hösten är abonnemanget för porttelefonsystemet som ändrades under hösten i samband med ett totalt avbrott. Det blev nytt avtal som vi inte godkände, med i princip fördubblad kostnad. Hösten har kantats av bestridna fakturor men i januari har vi kommit till ett godtagbart förslag för 2023.

När väl tvättstugedörren och muren kommit på plats förhandlade vi oss till likadelning av arbetskostnaden för murningsarbetena eftersom det var Säter som orsakat det problematiska återställandet. Den totala kostnaden för tvättstugedörren och cykelrumsdörren blev 99 934 kronor, av detta 21809 kronor för montage av tvättstugedörren 2022.

Projektet nya fönster i vindsvåningarna har blivit ytterligare förskjutet på grund av för få inkomna anbud. Nu har dock anbud antagits och arbetet kommer att utföras i april 2023.

Finansiering, räntor och amortering

Föreningen hade vid ingången av 2022 sju lån hos Stadshypotek på en total summa av 2 631 318 kronor, fördelade enligt följande. Två lån om 306 375 kronor respektive 92 818 kronor gick från treårig bunden ränta 1,13 % till Stiborränta i mars 2022. Ett treårslån om 244 000 kronor med 1,13 % fast ränta löper sedan december 2020. Fyra Stibor-lån per 1 jan 2022 om 1 988 125 kronor. Vid utgången av 2022 har föreningen 6 lån med stiborränta om totalt 2 297 442 kronor och ett lån med 1,13 % ränta om 183 000 kronor.

STIBOR-lånen hade under halva året en ränta på ca 0,9 % men har sedan höjts i takt med styrräntan. Räntan bestäms var tredje månad och lånen löper på ett år i taget. Lånen har under året amorterats med 150 876 kronor. Totala lånesumman per den 31 december 2022 är efter amorteringar 2 480 442 kronor.

Resultat- och balansräkning

Resultat- och balansräkning bifogas.

Föreningens skatter för beskattningsåret 2022 har beräknats till 58 347 kronor varav 9 135 kronor utgjordes av arbetsgivaravgift. Skatteåterbäringen för beskattningsåret 2021 blev 5 006 kronor. Den verkliga skatten för 2021 blev således 50 537 kronor (inklusive arbetsgivaravgift).

Avskrivningar på byggnaden, som inkluderar stamreoveringar, har skett med 40 731 kronor motsvarande 2 % av värdet före avskrivningar. Den del av byggnadsvärdet som givits avskrivningsperiod på 25 år avskrivs med 27 867 kronor.

Årsberättelse Bf Sibyllan upa 2022

Fönsterrenoveringar avskrivs med 4 %, dvs. 12 500 kronor. Golvrenoveringen i Sibyllegatans trappuppgång avskrivs med 2 %, dvs. 3 720 kronor. Undercentralen till fjärrvärmen avskrivs med 5 %, dvs. 26 750 kronor. Renoveringen av skorstenspipor avskrivs med 4 %, dvs. 10 000 kronor. Renovering av trapphus har en avskrivningsperiod på 10 år och avskrivs med 21 500 kronor. Tvättmaskiner avskrivs med 10 %, dvs. 5 730 kronor. Ny dörr till lokal Valhallavägen avskrivs på 10 år, dvs 3 550 kronor. Elrenoveringen avskrivs på 25 år, dvs 28 355 kronor. Den nya hissen avskrivs på 25 år, dvs 30 920 kronor. Renovering av fastigheten har givits ett värde 224 049 kronor avskrivs med 10 %, dvs 22 405 kronor.

Totalt har avskrivningar för 2022 gjorts med 233 648 kronor.

Styrelsen föreslår att av årets resultat på 16 742 kronor avsätts till fonden för yttre underhåll. Denna uppgår därefter till 589 477 kronor. Det balanserade resultatet förblir 563 809 kronor.

Bundet eget kapital kommer att uppgå till 1 104 650 kronor och fritt eget kapital till 1 160 307 kronor.

Panter och ansvarsförbindelser

Ställda panter uppgår till 3 233 166 kronor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I denna försäkring ingår bostadsrättstillägg. Styrelsen överväger att säga upp detta, varför medlemmarna uppmanas att teckna egen försäkring för detta ändamål. Styrelsen har även en ansvarsförsäkring i Folksam. Föreningens Allframtidensbrandförsäkring ligger kvar hos Brandkontoret.

Övrigt

Överlåtelseavgift är 3,5 % av ett basbelopp. Avgiften ska betalas av säljaren **innan** försäljningen påbörjas. Styrelsen behandlar inte ett försäljningsärende innan beloppet kommit in på föreningens konto.

Pantförskrivningsavgift är 1 % av ett basbelopp.

Det åligger säljare att tillse att Sibyllans stadgar, ordningsregler och balkongregler överlämnas till de nya medlemmarna. Observera att Bf Sibyllan har en egen ansökningsblankett för medlemskap som komplement till mäklarnas dito. Från och med 2003, när föreningen fått garantier för att alla lägenheter har en fungerande brandvarnare, är det lägenhetsinnehavarens ansvar att se till att brandvarnaren fungerar. Stamspolning i hela fastigheten företogs i december 2018. För att slippa täta stamspolningar uppmanas medlemmarna att följa de rekommendationer som sammanställts.

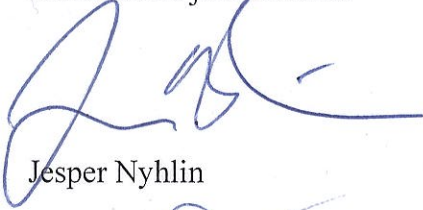
Föreningen har per 1 juli 2017 tecknat ett treårigt avtal med Comhem (numera Tele2) som innebär att basutbud på TV och 100 Mbit bredband ingår i medlemsavgiften. Avtalet förlängs tillsvidare.

Årsberättelse Bf Sibyllan upa 2022

Det åligger medlem att inhämta tillstånd av styrelsen före ombyggnad/renovering av lägenhet. Sedan 1 januari 2023 gäller strängare lagar för ombyggnationer som ej fått tillstånd av styrelsen.

Innehavare av lägenheter med balkong erlägger en årlig avgift för framtida underhåll. Avgiften fastställs av styrelsen och debiteras i juni månad.

Stockholm i januari 2023



Jesper Nyhlin



Erland Ringborg



Caroline Bielke



Johan Kallin



Margareta Sahlin



Fredrik Reuterswärd

RESULTATRÄKNING BF SIBYLLAN UPÅ

Resultaträkning Bf Sibyllan upå 2022	2022	2021	2020	2019	2018
INTÄKTER					
Medlemmars avgifter	970 468	970 468	970 462	924 244	924 150
Lokalhyror	210 812	205 072	194 892	194 892	194 892
Diverse avgifter	16 315	0	11 828	7 385	3 802
Ränteintäkter	0	0	0	0	0
Ränta skattekonto	22	0	0	0	0
För mycket avsatt skatteränta	0	0	0	0	0
Skattefri utdelning	8 740	8 360	7 980	7 030	7 030
Skatteåterbäring	5 006	5 726	6 974	6 874	7 402
Fordran Kreditnota Dinbox	2 985				
Summa intäkter	1 214 348	1 189 626	1 192 136	1 140 425	1 137 276
KOSTNADER					
Kapitalkostnader					
Låneräntor	34 239	26 269	31 951	34 319	33 671
Avskrivningar	233 648	233 648	211 243	235 078	253 771
Kvarkskatteavgift	0	12	0	0	0
Avgift inteckning	0	0	0	0	17 535
Summa kapitalkostnader	267 887	259 929	243 194	269 397	304 977
Underhållskostnader	56 951	21 934	48 532	25 888	39 256
Driftskostnader					
Konsultavgifter	0	0	0	0	21 938
Förvaltning	91 519	128 249	69 199	94 352	81 156
KabelTV o bredband	75 183	74 061	73 853	72 054	71 726
Fastighetsförsäkring	82 167	76 791	74 966	67 842	47 776
Städning	48 999	48 999	47 749	37 675	41 850
Sophämtning	24 710	28 938	24 377	21 995	21 370
Värme	312 048	329 025	162 784	143 115	156 306
Värme fast kostnad 10 mån 2020	0	0	101 667	122 000	122 000
Vatten	37 112	35 169	31 848	29 297	31 521
Elektricitet	50 679	37 426	27 472	31 386	26 508
100 år jubileum	0	0	37 595	62 500	
Övrigt	92 004	13 165	91 604	32 768	110 636
Snöskottn o bevakning		0	0	0	0
Summa driftskostnader	814 421	771 823	743 114	714 984	732 787
Skatter inkl arbavg	58 347	55 543	55 525	56 444	55 023
Summa kostnader	1 197 606	1 109 229	1 090 365	1 066 713	1 132 043
Årets resultat	16 742	80 397	101 771	73 712	5 233

BALANSRÄKNING BF SIBYLLAN UPA

Balansräkning Bf Sibyllan upa 2022	2022	2021	2020	2019	2018
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar					
Bankkonto	1 384 413	1 314 516	1 018 671	1 090 485	890 699
Avsättning t slutbetalning värmelån	0	0	305 000	244 000	183 000
Skattekonto	30 268	9 459	2 784	7 895	37 107
Förutbetalda kostnader värme	0	0	0	101 667	223 667
Förutbetalda räkningar	25 274	23 595	23 275	23 123	22 583
Fordringar	2 985		0	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 442 940	1 347 570	1 349 730	1 467 170	1 357 056
Anläggningstillgångar					
Insats SBC	2 800	2 800	2 800	2 800	2 800
Mark	510 000	510 000	510 000	510 000	510 000
Byggnad	2 036 545	2 036 545	2 036 545	2 036 545	2 036 545
Ack avskrivning byggnad	-1 089 310	-1 048 939	-1 008 568	-968 197	-927 826
Byggnad	696 670	696 670	696 670	696 670	696 670
Ack avskrivning byggnad	-235 668	-207 801	-179 934	-152 067	-124 200
Ny värmecentral	535 000	535 000	535 000	535 000	535 000
Avskrivning värmecentral	-392 750	-366 000	-339 250	-312 500	-285 750
Fönsterrenovering	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Avskrivning fönsterrenovering	-184 500	-172 000	-159 500	-147 000	-134 500
Golvrenovering	186 000	186 000	186 000	186 000	186 000
Avskrivning golvrenovering	-53 904	-50 184	-46 464	-42 744	-39 024
Renovering skorstenspipor	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Avskrivning skorstenspipor	-130 000	-120 000	-110 000	-100 000	-90 000
Tvättmaskiner	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300
Avskrivning tvättmaskiner	-51 570	-45 840	-40 110	-34 380	-28 650
Renov trapphus	215 000	215 000	215 000	215 000	130 000
Avskr trapphus	-181 500	-160 000	-138 500	-117 000	-95 500
Ny dörr lokal Valhallavägen	35 500	35 500	35 500	35 500	35 500
Avskr ny dörr lokal Valhallavägen	-28 400	-24 850	-21 300	-17 750	-14 200
Elrenovering	708 875	708 875	708 875	708 875	708 875
Avskrivning Elrenovering	-221 740	-193 405	-165 070	-136 735	-108 400
Ny hiss	773 000	773 000	773 000	773 000	773 000
Avskrivning ny hiss	-139 140	-108 220	-77 300	-46 380	-15 460
Renovering av fastigheten	224 049	224 049			
Avskrivning renovering av fastigheten	-44 810	-22 405			
Summa anläggningstillgångar	3 727 447	3 961 095	3 970 694	4 181 937	4 332 015
SUMMA TILLGÅNGAR	5 170 387	5 308 665	5 320 424	5 649 107	5 689 071

BALANSRÄKNING BF SIBYLLAN UPA

		2021	2020	2019	2018
SKULDER & EGET KAPITAL					
Kortfristiga skulder					
Ränta skatteskuld	0	0	0	0	0
Skatteskuld	4 101	4 101	8 202	4 101	4 101
Upplupna kostnader	175 533	167 522	126 685	148 371	99 812
Upplupen fast kostnad värme 58mån	0	0	0	0	0
Förskottsbetalda avgifter	252 375	264 530	242 546	218 856	230 215
Förskottsbetald uthyrningsavgift		0	0	800	800
Summa kortfristiga skulder	432 009	436 153	377 433	372 128	334 928
Långfristiga skulder					
Lån Stadshypotek	2 480 442	2 631 318	2 782 194	2 933 070	3 083 946
Summa långfristiga skulder	2 480 442	2 631 318	2 782 194	2 933 070	3 083 946
Bundet eget kapital					
Inbetalda medlemsavgifter	257 433	257 433	257 433	257 433	257 433
Upplåtelseavgifter	847 217	847 217	847 217	847 217	847 217
Summa bundet kapital	1 104 650	1 104 650	1 104 650	1 104 650	1 104 650
Fritt eget kapital					
Fond för yttre underhåll	572 735	496 778	420 821	640 229	634 996
Balanserat resultat	563 809	559 369	533 555	525 318	525 318
Redovisat resultat	16 742	80 397	101 771	73 712	5 233
Summa fritt eget kapital	1 153 286	1 136 544	1 056 147	1 239 259	1 165 547
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL	5 170 387	5 308 665	5 320 424	5 649 107	5 689 071