

# Brf Storskäret 1

Org.nr: 769614-3010

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Storskäret 1, organisationsnummer 769614-3010, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Storskäret 1 upplåter bostäder, på adressen Storskärgatan 4 i Stockholm, åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Byggnaden är uppförd 1932 och föreningen bildades 2010. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens säte är i Stockholm.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

### **Styrelse**

Ordförande	Gustav Åberg
Ledamot	Mikael Sundmark
Ledamot	Peter Nyberg
Ledamot	Mattias Raunio
Ledamot	Per Salestrand
Suppleant	Thomas Hammarberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

### **Revisor**

Extern	Maria Johansson Blixt Revision AB
--------	--------------------------------------

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Anna Rabén och Vendela Midelöf.

### Information om fastigheten

Föreningens adress:

Storskärsgatan 4, Stockholm

Värdeår: 1932

Fastighetsbeteckning: Stockholm Röda Rosen 3

<b>Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt</b>			<b>Lokaler upplåtna med hyresrätt</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
1 rokv	8	200	<b>2</b>	<b>133</b>
1 rok	8	312		
3 rok	15	1 260		
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>1 772</b>		

<b>Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt</b>		
	<b>Antal</b>	<b>Total yta m<sup>2</sup></b>
3 rok	1	84
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>84</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 32**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 1 856**

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Fastighetsskötsel - POS Fastighetsvård AB

Trappstädning - Helgeborgs städ AB

---

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har följande åtgärder utförts i fastigheten:

- Vindsförråden har delvis renoverats där tidigare träreglar ersatts med troax-galler. Vissa vindsförråd har även flyttats för att frilägga rökkanaler i enlighet med sotarens instruktioner.
- Helt nya vindsförråd har byggts på den tidigare piskbalkongen.
- Reparation av skador med anledning av vattenskada
- Nya avstängningsventiler i källarplan för vatten till lägenheterna via husets vertikala stammar
- Underhåll av hissens bärlina, bromssystem och hisskorg
- Underhåll av vattenustkastare på norrsidan
- Uppdatering av utomhusmiljö avseende rabatter, blommor och nya krukor vid entré.
- Återvinning av matavfall med kärl som töms av Stockholm Vatten & Avfall.
- Förrådslokal uthyrd
- Uppdatering med nya elmätare i huset samt i alla lägenheter av Ellevio.

Övriga styrelseåtgärder

- Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 10 % med effekt från och med den 1 april 2024.
- Styrelsen planerar en extra amortering om ca 2 mkr till hösten 2024.

## Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.  
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.

**31 bostadsrätter**

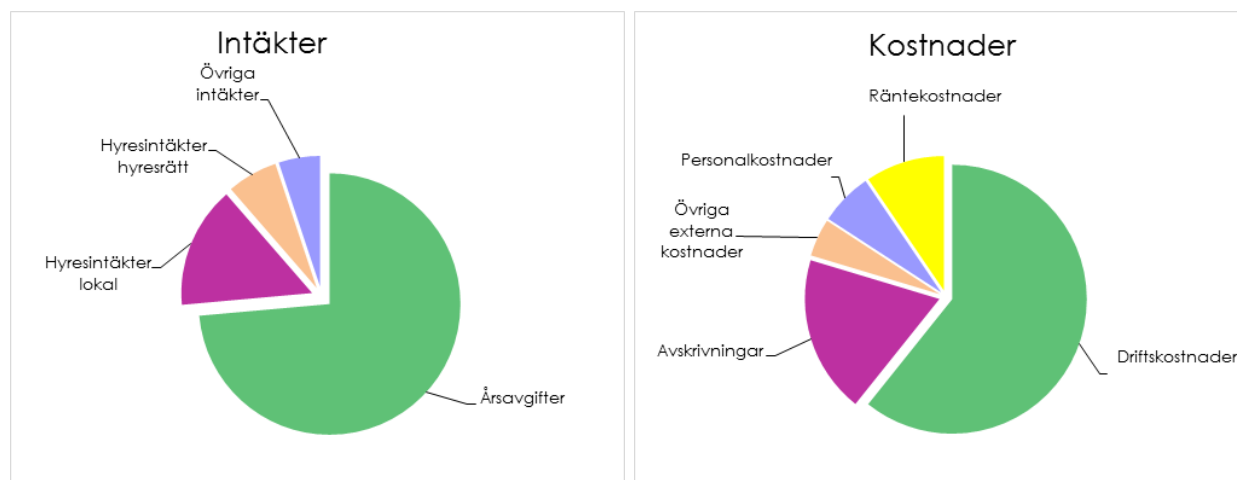
**45 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 398	1 230	1 219	1 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 470	- 334	- 123	- 28
Soliditet <sup>1</sup> , %	84	84	84	84
Balansomslutning, tkr	71 147	71 539	72 022	72 242
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	605	553	553	553
Skuldsättning per kvm	5 617			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 303			
Sparande per kvm	68			
Räntekänslighet	10			
Energikostnad per kvm	219			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77			

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

\* Nyckeltalet beräknades tidigare på årsavgift/kvm, men nu inkluderar även bredband.



### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 118 200 kronor.

### Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på ökade ränte-, drift-, samt reparation och underhållskostnader. Avskrivningen i resultatet påverkar inte föreningens likvid. Styrelsen har gjort avgiftshöjning per 1/4 2024 som åtgärd.

## Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 857 700	1 368 444	1 783 872	- 7 670 063	- 334 169
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			202 545	-202 545	
Balanseras i ny räkning				- 334 169	334 169
Årets resultat					- 470 222
Belopp vid årets utgång	<b>64 857 700</b>	<b>1 368 444</b>	<b>1 986 417</b>	<b>- 8 206 777</b>	<b>- 470 222</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 206 777
Årets resultat	- 470 222
<b>Totalt</b>	<b>- 8 676 999</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 545
Balanseras i ny räkning	- 8 879 544
<b>Totalt</b>	<b>- 8 676 999</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	1 397 656	1 230 339
Övriga rörelseintäkter		0	4 007
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 397 656</b>	<b>1 234 346</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 134 551	-937 733
Övriga externa kostnader	3	-84 727	-84 885
Personalkostnader		-118 083	-91 500
Avskrivningar		-353 200	-341 160
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 690 561</b>	<b>-1 455 278</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-292 905</b>	<b>-220 932</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		198	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 515	-113 296
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-177 317</b>	<b>-113 237</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-470 222</b>	<b>-334 169</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-470 222</b>	<b>-334 169</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-470 222</b>	<b>-334 169</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	69 018 483	69 371 683
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 018 483</b>	<b>69 371 683</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>69 018 483</b>	<b>69 371 683</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 782	0
Övriga fordringar		3 697	2 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	35 123	29 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 602</b>	<b>32 121</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 085 528	2 135 227
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 085 528</b>	<b>2 135 227</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>2 128 130</b>	<b>2 167 348</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>71 146 613</b>	<b>71 539 031</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 226 144	66 226 144
Fond för yttre underhåll		1 986 417	1 783 872
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 212 561</b>	<b>68 010 016</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 206 777	-7 670 063
Årets resultat		-470 222	-334 169
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 676 999</b>	<b>-8 004 232</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 535 562</b>	<b>60 005 784</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	11 051 300	11 169 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 051 300</b>	<b>11 169 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	118 200	118 200
Leverantörsskulder		203 754	58 709
Skatteskulder		4 483	3 211
Övriga skulder		1 020	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	232 294	183 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>559 751</b>	<b>363 747</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 146 613</b>	<b>71 539 031</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat		-292 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		353 200
<b>Summa</b>		<b>60 295</b>
Erhållen ränta		198
Erlagd ränta		-177 515
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-117 022</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-10 481
Ökning av rörelseskulder		196 004
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>68 501</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av långfristiga skulder		-118 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-118 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-49 699</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>2 135 227</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 085 528</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Inventarier	5	20

### Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 028 280	979 152
Hysesintäkter bostäder	87 420	87 294
Hysesintäkter lokaler	210 364	163 893
Hysesintäkter förråd	16 092	0
Bredband	55 500	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 397 656</b>	<b>1 230 339</b>

### Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	75 771	92 930
Uppvärmning	290 760	262 724
Vatten och avlopp	69 035	55 775
Sophämtning	45 341	45 683
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	43 601	0
Grundavtal hiss	2 813	4 701
Hissbesiktning	2 138	1 950
Teknisk förvaltning	17 200	16 620
Fastighetskötsel	15 952	17 054
Fastighetsstäd	41 256	41 924
Snöröjning/sandning	16 706	18 944
Bevakningskostnader	3 000	2 737
Bredband	36 312	3 026
TV	10 574	9 518
Försäkring	63 011	62 436
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 768	56 528
Förbrukningsmaterial	26 767	16 741
Förbrukningsinventarier	0	316
Reparation och underhåll	25 061	79 957
Reparation och underhåll portar och lås	0	20 011
Reparation och underhåll hiss	133 159	93 382
Reparation och underhåll VVS	118 944	2 575
Reparation och underhåll ventilation	6 793	0
Reparation och underhåll gård/trädgård	31 590	27 638
Reparation- och underhållsmaterial	0	4 563
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 134 551</b>	<b>937 733</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medlems- och föreningsavgifter	5 895	0
Arvode ekonomisk förvaltning	60 108	54 083
Extra ekonomisk förvaltning	714	1 718
Revisionsarvode	12 749	10 928
Webbsida	0	3 750
Bankkostnader	2 652	2 784
Övriga administrativa kostnader	236	800
Föreningsomkostnader	2 373	4 143
Övriga kostnader	0	6 678
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>84 727</b>	<b>84 885</b>

<b>Not 4. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	34 534 967	34 328 558
Anskaffningsvärde mark	39 373 875	39 373 875
Inköp	0	206 409
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>73 908 842</b>	<b>73 908 842</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 537 159	- 4 195 999
Årets avskrivningar	- 353 200	- 341 160
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 890 359</b>	<b>-4 537 159</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 018 483</b>	<b>69 371 683</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	25 392 000	25 392 000
	<b>93 392 000</b>	<b>93 392 000</b>

<b>Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
IF	15 650	10 467
FRUBO AB	5 335	5 009
Com Hem AB	2 816	2 636
Bostadsrätterna	5 270	5 270
Stockholms stadsnät	6 052	6 052
<b>Summa</b>	<b>35 123</b>	<b>29 434</b>

#### Not 6. Skulder till kreditinstitut

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>
SHB 381789	2024-06-30	0,85 %	3 702 600	3 742 200
SHB 381788	2025-06-30	0,99 %	3 723 300	3 762 700
SHB 606517	2027-06-30	4,63 %	3 743 600	3 782 800
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>11 169 500</b>	<b>11 287 700</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-118 200	-118 200
			<b>11 051 300</b>	<b>11 169 500</b>

Lån med villkorsändringsdag har inte förfallodag 2024 och redovisas som långfristiga.

<b>Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Stockholm Vatten	23 312	20 361
POS Fastighetsvård AB	2 875	2 775
Fortum, värme	44 162	40 113
Fortum, el	5 627	15 833
Förskottbet avgift/hyra	151 774	100 187
Ellevio AB	4 544	4 178
<b>Summa</b>	<b>232 294</b>	<b>183 447</b>

<b>Not 8. Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
<b>Summa:</b>	<b>51 000 000</b>	<b>51 000 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur.

---

Gustav Åberg

---

Mikael Sundmark

---

Peter Nyberg

---

Mattias Raunio

---

Per Salestrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Maria Johansson  
Auktoriserad Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Storskäret 1

ID: 04d4ca20-231e-11ef-a0e6-69766b2a0732

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-06-05

## Underskrifter

Brf Storskäret 1  
mattias.raunio@gmail.com  
Signerat: 2024-06-05 11:53 BankID Hans Mattias Raunio

Brf Storskäret 1  
peternyberg999@gmail.com  
Signerat: 2024-06-05 12:46 BankID Peter Gunnar Nyberg

Brf Storskäret 1  
gustav.aberg@yahoo.se  
Signerat: 2024-06-05 14:49 BankID GUSTAV ÅBERG

Brf Storskäret 1  
per.salestrand86@gmail.com  
Signerat: 2024-06-05 12:00 BankID PER SALESTRAND

Brf Storskäret 1  
msundmark@gmail.com  
Signerat: 2024-06-05 13:00 BankID MIKAEL  
SUNDMARK

Revisor Blixt Revision AB  
maria@blixt-revision.se  
Signerat: 2024-06-05 16:05 BankID Maria Eva-Lotta  
Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Storskäret 1 2023.pdf	666.5 kB	d468 919d d540 6e8d 5a19 1729 5249 05e7 414d 1cb2 d0df 1e63 9aa7 ec82 430b bafb

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-05	11:33	Skapat   Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-06-05	11:53	Signerat   Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av Hans Mattias Raunio. IP: 147.28.71.147
2024-06-05	12:00	Signerat   Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av PER SALESTRAND. IP: 83.191.115.202
2024-06-05	12:46	Signerat   Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av Peter Gunnar Nyberg. IP: 147.28.71.121
2024-06-05	13:00	Signerat   Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av MIKAEL SUNDMARK. IP: 81.65.163.236



## Händelser

2024-06-05	14:49	Signerat   Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av GUSTAV ÅBERG. IP: 212.247.98.100
2024-06-05	16:05	Signerat   Revisor Blixt Revision AB Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson. IP: 217.215.221.179



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19