

Årsredovisning

Brf Stöttan 1

769623-9883

Styrelsen för Brf Stöttan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2011-11-24 med målsättningen att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Stöttan 1 genom ombildning. Bolagsverket registrerade den ekonomiska planen 2012-11-28. Föreningen förvärvade byggnaderna 2013-02-28 och har sedan dess bedrivit verksamhet som privatbostadsföretag. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019-08-22 hos Bolagsverket.

Fastigheten består av två flerbostadshus på adressen Skebokvarnsvägen 315 - 321.

Byggnaden uppfördes 1955 och har värdeår 1956.

Föreningen hyr marken av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2055-06-30 med nedsatt avgift under 2 år. Avtalet för tomträttsavgäld gäller till och med 2025-06-30 då avgälden omförhandlas. Avgälden för 2018 och fram till 2025-06-30 blir 234 tkr per år.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Lägenheter och lokalers yta:

Den totala byggnadsytan uppgår till 4 225 kvm, varav 4 192 kvm utgör lägenhetsyta om totalt 73 lägenheter och resterande 32 kvm utgör lokaler.

Lägenheterna har en yta på mellan 29 och 72 kvm och består av mellan 1 till 4 rum och kök.

Av dessa är 57 st upplåtna med bostadsrätt (3 174 kvm) och 16 st med hyresrätt (1 018 kvm).

- Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar, i avtalet ingår styrelseförsäkring.
- Underhållsplan som upprättades år 2019 av Bredablick Fastighetspartner AB, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.
- Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal tecknat med Driftia.
- Regelbunden information till samtliga boende skickas ut cirka 9 gånger per år..
- Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Tirfing RAS AB sedan mars 2016.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter:

Underåret har årsavgifterna höjts med 2% från 2023-04-01

Under 2023 har följande projekt rörande underhållet av fastigheten utförts:

- Arbete bakom metallisterna i höghusets alla badrum har genomförts. En VVS-del som har satts dit under stambyte före ombildningen har oskakat flera stora vattenskador. Delen har monterats bort och ersatts med ny rördel för att minska risken för denna typ av vatten skador. Även vattenvakt sattes in vid samma tillfälle.
- Statusbesiktning av kök och badrum, inklusive fuktmätning, har genomförts i samtliga lägenheter för att upptäcka tidiga tecken på vattenskador.
- Relining av två dagvattenledningar har utförts på höghustaket.
- Ny plattsättning vid grillplats.

Arbete har genomförts i tre hyresrätter och en bostadsrätt på grund av vattenskador. I samband med detta renoverades även delar av en hyresrätt.

Föreningen har genomfört två städdagar med container på plats och ett boendemöte.

Svackan framför höghuset, som hade uppstått på grund av dräneringen har åtgärdats av Bygg & Miljö som ett garantijobb.

Ytterligare några planteringslådor har ställts ut. Syftet med planteringslådorna är både att skapa trivsel för boende och göra miljön runt huset mer levande samt bidra med trygghet i området.

Nytt vattenutkast har monterats på höghuset mot Skebokvarnsvägen till.

Luftning av element har erbjudits till de boende som har anmält intresse.

Ett flertal reparationer av hissen har genomförts.

Systematiskt brandskyddsarbete, underhåll samt åtgärder i samband med detta har genomförts löpande under året.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 73, nytilkomna medlemmar under året är 3 och 3 medlemmar har utträtt.

Medlemsantalet vid årets slut uppgår till 73.

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % och pantsättningsavgift på 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15 och därpå styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Maja Lindén	Ordförande
Rose-Marie Lake	Vice ordförande
Louise Rydén	Sekreterare
Markus Englund	Ledamot
Erik Qvarfordt	Ledamot
Jenny Wikström	Ledamot

Till revisor valdes Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB, och till revisorssuppleant valdes Agnes Milton, BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen består av Veronica Palm, Nils Birelius varav den förstnämnda är sammankallande.

Under året har 12 protokollförda styrelsemöten hållits varav ett var konstituerande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	3 815	3 743	3 665	3 653
Resultat efter finansiella poster	-1 230	-299	-150	-257
Soliditet %	62	63	63	61
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 123	8 141	8 152	8 942
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	251			
Sparande (kr) per kvadratmeter	204,61			
Räntekänslighet %	10,36			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	6 150			
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	784			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet kommer kortsiktigt att finansieras med höjda avgifter samt kommande försäljning av en hyresrätt. Långsiktigt ska amortering av befintliga lån ökas samt genomföra energibesparande åtgärder med syfte att minska uppvärmningskostnader samt få bättre förhandlingsläge vid omförhandling av befintliga lån. Årets underskott beror på att föreningen har ovantligt höga kostnader för reparation och underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 161 234	117 000	-9 616 144	-298 803
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-298 803	298 803
Avsättning yttre fond		260 000	-260 000	
lanspråktagande yttre fond		-117 000	117 000	
Årets resultat				-1 229 813
Belopp vid årets utgång	55 161 234	260 000	-10 057 947	-1 229 813

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 057 947
Årets resultat	-1 229 813
Summa	-11 287 760

Förslag till disposition:

Avsättning till yttrefond	254 000
lanspråktagande av yttrefond	-260 000
Balanseras i ny räkning	-11 281 760
Summa	-11 287 760

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 815 494	3 743 399
Övriga rörelseintäkter		30 873	360
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 846 367	3 743 759
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 100 989	-2 504 992
Övriga externa kostnader	4	-322 419	-306 458
Personalkostnader	5	-302 013	-153 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-811 679	-811 677
Summa rörelsekostnader		-4 537 100	-3 776 778
Rörelseresultat		-690 733	-33 019
Finansiella poster			
Ränteintäkter		14 230	665
Räntekostnader		-553 310	-266 449
Summa finansiella poster		-539 080	-265 784
Resultat efter finansiella poster		-1 229 813	-298 803
Resultat före skatt		-1 229 813	-298 803
Årets resultat		-1 229 813	-298 803

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	6, 7, 8	67 406 041	68 217 720
Summa materiella anläggningstillgångar		67 406 041	68 217 720
Summa anläggningstillgångar		67 406 041	68 217 720
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		118 176	41 187
Förutbetalda kostnader	9	92 830	106 256
Summa kortfristiga fordringar		211 006	147 443
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 186 910	3 876 812
Summa kassa och bank		3 186 910	3 876 812
Summa omsättningstillgångar		3 397 916	4 024 255
SUMMA TILLGÅNGAR		70 803 957	72 241 975

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 161 234	55 161 234
Fond för yttre underhåll		260 000	117 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>55 421 234</i>	<i>55 278 234</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 057 947	-9 616 144
Årets resultat		-1 229 813	-298 803
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 287 760</i>	<i>-9 914 947</i>
Summa eget kapital		44 133 474	45 363 287
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 500 000	14 500 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 281 510	11 349 170
Leverantörsskulder		206 435	138 835
Skatteskulder		230 864	222 494
Övriga skulder		0	7 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	451 674	660 829
Summa kortfristiga skulder		23 170 483	12 378 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 803 957	72 241 975

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-690 733	-33 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	811 679	811 677
Erhållen ränta	14 230	665
Erlagd ränta	-553 310	-266 449
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-418 134</i>	<i>512 874</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	15 920	-25 866
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-220 028	13 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-622 242	500 949
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-67 660	-33 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 660	-33 830
Årets kassaflöde	-689 902	467 119
Likvida medel vid årets början	3 876 812	3 409 693
Likvida medel vid årets slut	3 186 910	3 876 812

NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper
-------	-----------------------

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnader	1 %
Installationer	5 %

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2023	2022
-------	-------------------------------	------	------

Hysesintäkter bostäder	1 265 427	1 223 087
Årsavgifter	2 461 103	2 412 203
Hysesintäkter lokaler och förråd	64 788	66 764
Övriga intäkter	24 176	41 705
Summa	3 815 494	3 743 759

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
-------	-----------------	------	------

Fastighetsskötsel, grundavtal	188 731	153 250
Fastighetsel	148 545	211 185
Fjärrvärme	649 792	617 009
Vatten	252 871	212 022
Sophämtning	40 549	44 834
Tomträttsavgälder	233 900	233 900
Reparationer och underhåll	1 153 608	469 011
Kabel - TV	23 897	27 132
Övriga driftskostnader	4 003	157 178
Städning	97 838	86 400
Bredband/stadsnät	109 664	109 664
Försäkringspremier	79 604	70 530
Fastighetsavgift/skatt	117 987	112 877
Summa	3 100 989	2 504 992

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
-------	--------------------------	------	------

Revisionskostnad	23 750	23 500
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	188 362	181 500
IT-tjänster	2 504	5 370
Advokatkostnader	63 000	67 575
Bankkostnader	5 444	5 215
Föreningsstämma och styrelsemöten	16 352	2 611
Övriga externa kostnader	23 007	20 686
Summa	322 419	306 457

Not 5	Personalkostnader	2023	2022
	Löner och ersättningar	241 500	122 000
	Sociala kostnader	60 513	31 651
	Summa	302 013	153 651

Not 6	Byggnader och markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	74 786 199	74 786 199
	Utgående anskaffningsvärden	74 786 199	74 786 199
	Ingående avskrivningar	-7 359 784	-6 611 922
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-747 862	-747 862
	Utgående avskrivningar	-8 107 646	-7 359 784
	Redovisat värde	66 678 553	67 426 415

Taxeringsvärden:

Byggnad: 46 199 000 kr

Mark: 34 00 000 kr

Totalt: 80 199 000 kr

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Företagsinteckningar	36 883 000	36 883 000
	Summa ställda säkerheter	36 883 000	36 883 000

Not 8	Sopstation, passersystem och kamerasystem	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 107 789	1 107 789
	Utgående anskaffningsvärden	1 107 789	1 107 789
	Ingående avskrivningar	-316 484	-252 669
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-63 817	-63 815
	Utgående avskrivningar	-380 301	-316 484
	Redovisat värde	727 488	791 305

Not 9	Förutbetalda kostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Tomträttsavgäld	58 475	58 475
	Försäkringspremier	13 551	11 852

Redovisning	0	15 125
Övriga kostnader	20 804	20 804
Summa	92 830	106 256

Not 10	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
--------	---	------------	------------

Företagets banklån som uppgår till 25 781 510 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	3 500 000	14 500 000
------------------------------------	-----------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	22 281 510	11 349 170
------------------------------------	------------	------------

Not 11	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------------	------------	------------

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

3 500 000 3 500 000

Företagets banklån som uppgår till 25 781 510 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ändring ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	4,81	2024-06-03	3 281 510	3 349 170
SBAB	1,41	2028-07-17	3 500 000	3 500 000
SBAB	4,46	2024-05-10	8 000 000	8 000 000
SBAB	0,90	2024-05-10	11 000 000	11 000 000
Avgår: kortfristig del			-22 281 510	-11 349 170
			3 500 000	14 500 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda hyror och avgifter	104 390	307 469
Upplupen fjärrvärme	89 886	88 695
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avgifter	160 210	160 210
Upplupet arvode revision	22 250	22 250
Övriga upplupna kostnader	15 186	14 396
Upplupen el	17 316	26 599
Upplupen vattenkostnad	42 326	37 955
Upplupna räntor	110	3 254
Dubbelinbet av dödsbo	0	0
Summa	451 674	660 828

Not 13 Rapport om årsredovisningen/årsbokslutet

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Maria Caroline Axner Serrander

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut om höjda avgifter har tagits och från 1 april 2024 höjs det med 12,5%.

UNDERSKRIFTER

Stockholm , datum framgår av digital signatur.

Karin Maja Kristina Lindén
Ordförande

Märta Louise Rydén
Styrelseledamot

Astrid Rose-Marie Birgitta Lake
Vice Ordförande

Carl Erik Qvarfordt
Styrelseledamot

Jenny Amanda Vikström
Styrelseledamot

Claes Marcus Englund
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jörgen Götehed
Revisor