

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storstaden

769636-6652

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storstaden 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 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Vid årsredovisningens upprättande är föreningen lagfaren ägare till samtliga 9 föreningens fastigheter Vårvinden 3, 6-13 i Botkyrka kommun.

Föreningen har under 2023 upptagit slutfinansiering hos Danske Bank. Under 2024 har föreningslånet flyttats till Solifast.

Per den 31 december 2023 har 26 lägenheter tillträtts. Under år 2023 har 1 lägenhet upplåtits.

Bostadsrättsföreningens styrelse har beviljat 3 stycken medlemskap under år 2023.

3 stycken överlåtelse har registrerats under år 2023.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 april 2019.

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 375	825	777	268
Resultat efter finansiella poster	-704	-915	-560	-676
Soliditet %	74	60	53	42
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	524			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	28			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 191			
Sparande (kr) per kvadratmeter	82			
Räntekänslighet %	23,28			

Nyckeltal i enlighet med BFNAR 2023:1 redogörs endast för 2023 då det är första året som man haft fullt boende och upptagit föreningslån.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade årliga resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	67 525 000	26 675 000	-1 236 544	-915 393
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-915 393	915 393
Förändring medlemsinsatser	775 500	1 250 000		
Årets resultat				-704 092
Belopp vid årets utgång	68 300 500	27 925 000	-2 151 937	-704 092

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 151 937
Årets resultat	-704 092
<i>Summa</i>	<i>-2 856 029</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 856 029
<i>Summa</i>	<i>-2 856 029</i>

Bolagets 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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 374 899	824 652
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 374 899	824 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-146 545	-84 831
Övriga externa kostnader	4	-172 993	-107 431
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-918 702	-1 409 552
Summa rörelsekostnader		-1 238 240	-1 601 814
Rörelseresultat		136 659	-777 162
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-840 751	-138 231
Summa finansiella poster		-840 751	-138 231
Resultat efter finansiella poster		-704 092	-915 393
Resultat före skatt		-704 092	-915 393
Årets resultat		-704 092	-915 393

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	125 237 083	151 071 985
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>125 237 083</i>	<i>151 071 985</i>
Summa anläggningstillgångar		125 237 083	151 071 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 879
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	1 000 000
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>0</i>	<i>1 008 879</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		369 363	451 260
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>369 363</i>	<i>451 260</i>
Summa omsättningstillgångar		369 363	1 460 139
SUMMA TILLGÅNGAR		125 606 446	152 532 124

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	96 225 500	94 200 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	96 225 500	94 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 151 937	-1 236 544
Årets resultat	-704 092	-915 393
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-2 856 029	-2 151 937
Summa eget kapital	93 369 471	92 048 063
Långfristiga skulder 6		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 001 218	0
Övriga skulder	0	54 918 000
Summa långfristiga skulder	32 001 218	54 918 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 750 000
Förskott från kunder	0	1 697
Leverantörsskulder	80 470	709 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 287	104 731
Summa kortfristiga skulder	235 757	5 566 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	125 606 446	152 532 124

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 659	-777 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	918 702	1 409 552
Erlagd ränta	-840 751	-138 231
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>214 610</i>	<i>494 159</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 008 879	26 949
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-60 248 303	-1 938 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59 024 814	-1 417 504
Investeringsverksamheten		
Avyttring av aktier i dotterföretag	0	90 738 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-111 448 212
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	24 916 200	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	24 916 200	-20 710 212
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	2 025 500	22 480 000
Upptagna lån	32 001 218	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 026 718	22 480 000
Årets kassaflöde	-81 896	352 284
Likvida medel vid årets början	451 260	98 976
Likvida medel vid årets slut	369 364	451 260

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	200 år	0,5
Rör, värme, ventilation	50 år	2,0
El	40 år	2,5
Fasad	50 år	2,0
Fönster	50 år	2,0
Yttertak	40 år	2,5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		1 374 899	824 652
		1 374 899	824 652

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Sophämtning	27 598	30 261
	Fastighetsförsäkring	44 323	39 191
	Vatten och avlopp	74 624	15 379
		146 545	84 831

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Redovisningskostnader	55 244	73 870
	Bankkostnader	9 714	2 856
	Övriga externa kostnader	105 035	800
	Ersättning medlemmar	3 000	29 905
		172 993	107 431

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	152 791 818	40 743 607
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	112 048 211
	Försäljningar/utrangeringar	-24 916 200	0
	Utgående anskaffningsvärden	127 875 618	152 791 818
	Ingående avskrivningar	-1 719 833	-310 281
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	245 425	0
	Årets avskrivningar	-1 164 127	-1 409 552
	Utgående avskrivningar	-2 638 535	-1 719 833
	Redovisat värde	125 237 083	151 071 985

Not 6	Förfallotid skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	0

Lån hos Danske Bank var upptagen per 2023-12-31 hos Danske Bank. Lånet har under 2024 flyttats till Solifast. Lånet är uppbundet till 2027-03-25 om en ränta på 3,9%.

Katarina

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Lars Biertz

Magnus Rydberg



Ekaterina Biertz

Min revisionsberättelse har lämnats



Majka Jung
Revisor