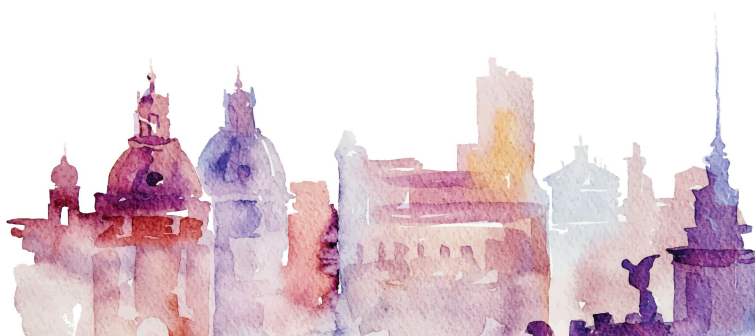


Brf Storskäret 1

Org.nr: 769614-3010

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

2
8
9
11
12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Storskäret 1, organisationsnummer 769614-3010, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Storskäret 1 upplåter bostäder, på adressen Storskärsgatan 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	Peter Nyberg
Ledamot	Mikael Sundmark
Ledamot	Olle Widell
Ledamot	Per Salestrand
Suppleant	Thomas Hammarberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 8 medlemmar.

Revisor

Revisor	Jens Forneng
	LR Nolér 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

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rokv	8	200
1 rok	8	312
3 rok	15	1 260
Summa	31	1 772

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Kontrakts- längd
Lokaler	2	133
Förråd	1	5,5

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	1	84
Summa	1	84

Totalt antal bostadslägenheter: 32

Totalyta (m²): 1 994.5

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:

- Avgiftshöjning med 10% from april 2024.
- Ombyggnad och underhåll av vindsförråd väst-sidan
- Uppdatering av utomhusmiljö avseende rabatter och blommor till krukor vid entré.
- Relining del av avloppsstam plan 1
- Åtgärder i samband med vattenskada plan 0 och källare färdiga
- Borttagning av äldre expansionskärl samt taklagning
- Utbytt fläktstyrning för husets gemensamma frånluftsventilation med takfläkt
- Åtgärder i samband med vattenskada plan 2 och 1 färdiga
- Torktummlare bytt drivrem och intern rengörning
- Brandskyddskontroll och sotning av öppna spisar
- OVK-besiktning
- Renovering avlopp och kallvattenstammar i källare, samt ledning för takavrinning med sandfång.
- Besiktning av hiss
- Uppbyggnad och återställning i samband med stambyte i källarlokal

Övriga styrelseåtgärder

- Styrelsen har sagt upp snöröjning som nu sköts av styrelsen
- Styrelsen har sagt upp trädgårdsskötsel som nu sköts av styrelsen
- Genomgång av leveranstörsavtal

Medlemsinformation

45 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 45

31 bostadsrätter

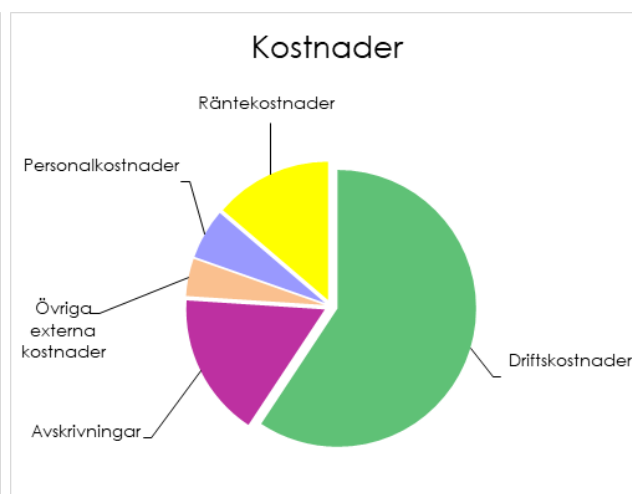
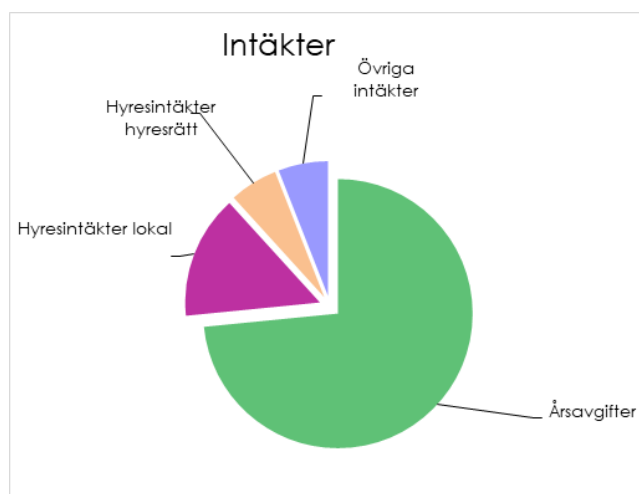
45 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 489	1 398	1 230	1 219
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 588	- 470	- 334	- 123
Soliditet ¹ , %	84	84	84	84
Balansomslutning, tkr	70 413	71 147	71 539	72 022
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	647	605	553	553
Skuldsättning per kvm	5 541	5 617		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 237	6 303		
Sparande per kvm	76	68		
Räntekänslighet	10	10		
Energikostnad per kvm	228	219		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	77		

¹ 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-, samt reparation och underhållskostnader.

Avskrivningen i resultatet påverkar inte föreningens likvid. Styrelsen följer kostnadsutvecklingen och vidtar åtgärder för att öka föreningens sparande, ytterligare avgiftsökningar kan bli aktuella kommande år för att finansiera föreningens kommande ekonomiska åtaganden.

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	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	64 857 700	1 368 444	1 986 417	- 8 206 777	- 470 222
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			202 545	-202 545	
Balanseras i ny räkning				- 470 222	470 222
Årets resultat					- 588 366
Belopp vid årets utgång	64 857 700	1 368 444	2 188 962	- 8 879 544	- 588 366

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 879 544
Årets resultat	- 588 366
Totalt	- 9 467 910

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	280 176
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 411 164
Balanseras i ny räkning	- 9 336 922
Totalt	- 9 467 910

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 488 658	1 397 656
Övriga rörelseintäkter		22 738	0
Summa rörelseintäkter		1 511 396	1 397 656

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 245 160	-1 134 551
Övriga externa kostnader	3	-91 723	-84 727
Personalkostnader		-122 853	-118 083
Avskrivningar		-351 480	-353 200
Summa rörelsekostnader		-1 811 216	-1 690 561

RÖRELSERESULTAT**-299 820 -292 905****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	198
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 546	-177 515
Summa finansiella poster		-288 546	-177 317

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-588 366 -470 222****RESULTAT FÖRE SKATT****-588 366 -470 222****ÅRETS RESULTAT****-588 366 -470 222**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	68 667 003	69 018 483
Summa materiella anläggningstillgångar		68 667 003	69 018 483
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 667 003	69 018 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33 550	3 782
Övriga fordringar		399	3 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	37 698	35 123
Summa kortfristiga fordringar		71 647	42 602
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 674 833	2 085 528
Summa kassa och bank		1 674 833	2 085 528
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 746 480	2 128 130
SUMMA TILLGÅNGAR		70 413 483	71 146 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 226 144	66 226 144
Fond för yttre underhåll		2 188 962	1 986 417
Summa bundet eget kapital		68 415 106	68 212 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 879 544	-8 206 777
Årets resultat		-588 366	-470 222
Summa fritt eget kapital		-9 467 910	-8 676 999
SUMMA EGET KAPITAL		58 947 196	59 535 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	7 288 600	11 051 300
Summa långfristiga skulder		7 288 600	11 051 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	3 762 700	118 200
Leverantörsskulder		172 552	203 754
Skatteskulder		5 674	4 483
Övriga skulder		0	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	236 761	232 294
Summa kortfristiga skulder		4 177 687	559 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 413 483	71 146 613



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-299 820	-292 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		351 480	353 200
Summa		51 660	60 295
Erhållen ränta		0	198
Erlagd ränta		-288 546	-177 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-236 886	-117 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-29 045	-10 481
Minskning av rörelseskulder		-26 564	196 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-292 495	68 501
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-118 200	-118 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 200	-118 200
Årets kassaflöde		-410 695	-49 699
Likvida medel vid årets början		2 085 528	2 135 227
Likvida medel vid årets slut		1 674 833	2 085 528



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	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 109 806	1 028 280
Hysesintäkter bostäder	87 420	87 420
Hysesintäkter lokaler	224 076	210 364
Hysesintäkter förråd	22 856	16 092
Bredband	44 500	55 500
Totalt nettoomsättning	1 488 658	1 397 656

Not 2. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	59 842	75 771
Uppvärmning	309 441	290 760
Vatten och avlopp	86 301	69 035
Sophämtning	38 381	45 341
Sotning	21 090	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	43 601
Grundavtal hiss	3 692	2 813
Hissbesiktning	7 926	2 138
Teknisk förvaltning	17 928	17 200
Fastighetsskötsel	16 434	15 952
Fastighetsstäd	46 113	41 256
Snöröjning/sandning	9 130	16 706
Bevakningskostnader	3 375	3 000
Bredband	36 312	36 312
TV	11 264	10 574
Försäkring	69 947	63 011
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 080	58 768
Förbrukningsmaterial	5 311	26 767
Förbrukningsinventarier	3 926	0
Reparation och underhåll	200 196	25 061
Reparation och underhåll portar och lås	37 064	0
Reparation och underhåll hiss	7 007	133 159
Reparation och underhåll VVS	134 091	118 944
Reparation och underhåll ventilation	11 774	6 793
Reparation och underhåll gård/trädgård	17 270	31 590
Reparation tvättstuga	2 251	0
Reparation el	29 014	-1
Totalt driftkostnader	1 245 160	1 134 551

Not 3. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 895
Arvode ekonomisk förvaltning	64 020	60 108
Extra ekonomisk förvaltning	3 006	714
Revisionsarvode	14 250	12 749
Webbsida	236	0
Bankkostnader	2 507	2 652
Övriga administrativa kostnader	6 286	236
Föreningsomkostnader	1 418	2 373
Totalt övriga externa kostnader	91 723	84 727

Not 4. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	34 534 967	34 534 967
Anskaffningsvärde mark	39 373 875	39 373 875

Utgående anskaffningsvärden**73 908 842****73 908 842****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 4 890 359	- 4 537 159
Årets avskrivningar	- 351 480	- 353 200

Utgående avskrivningar**-5 241 839****-4 890 359****Utgående redovisat värde****68 667 003****69 018 483****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	25 392 000	25 392 000

93 392 000**93 392 000****Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

IF	18 097	15 650
FRUBO AB	5 419	5 335
Com Hem AB	2 860	2 816
Bostadsrätterna	5 270	5 270
Stockholms stadsnät	6 052	6 052
Summa	37 698	35 123

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SHB 729820	2027-06-30	3,44 %	3 663 000	3 702 600
SHB 381788	2025-06-30	0,99 %	3 683 900	3 723 300
SHB 606517	2027-06-30	4,63 %	3 704 400	3 743 600
Summa skulder till kreditinstitut			11 051 300	11 169 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 762 700	-118 200
			7 288 600	11 051 300

Lån som förfaller nästkommande år redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed, samt kommande amorteringar.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

Stockholm Vatten	29 983	23 312
POS Fastighetsvård AB	1 494	2 875
Fortum, värme	41 075	44 162
Fortum, el	3 462	5 627
Förskottbet avgift/hyra	156 642	151 774
Ellevio AB	4 105	4 544
Summa	236 761	232 294

Not 8. Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Summa:	51 000 000	51 000 000

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Nyberg

Mikael Sundmark

Olle Widell

Per Salestrand

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

LR Noler AB
Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Storskäret 1 - Årsredovisning 2024

ID: 40fbbd40-2595-11f0-92c8-4742d5447708

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-30

Underskrifter

Brf Storskäret 1
per.salestrand86@gmail.com
Signerat: 2025-04-30 09:57 BankID PER SALESTRAND

Brf Storskäret 1
msundmark@gmail.com
Signerat: 2025-04-30 10:05 BankID MIKAEL SUNDMARK

Revisor Lr Nolér
jens.forneng@lr-revision.se
Signerat: 2025-04-30 20:48 BankID Jens Gunnar Forneng

Brf Storskäret 1
peternyberg999@gmail.com
Signerat: 2025-04-30 10:04 BankID Peter Gunnar Nyberg

Brf Storskäret 1
olle.widell@widelljuridik.se
Signerat: 2025-04-30 12:18 BankID OLOF WIDELL

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Årsredovisning Brf Storskäret 1 ORIGINAL.pdf	641.6 kB	5443 1768 55ad 2ee4 de3d 10bc c88b 03cc ba35 0718 efe6 b540 9d55 bdf2 22e7 b64f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-30	09:35	Skapat Erik Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-30	09:57	Signerat Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av PER SALESTRAND. IP: 90.129.213.26
2025-04-30	10:04	Signerat Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av Peter Gunnar Nyberg. IP: 147.28.71.121
2025-04-30	10:05	Signerat Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av MIKAEL SUNDMARK. IP: 81.65.167.139
2025-04-30	12:18	Signerat Brf Storskäret 1 Genomfört med: BankID av OLOF WIDELL. IP: 2.248.205.85

Händelser

2025-04-30

20:48

Signerat | Revisor Lr Nolér
Genomfört med: BankID av Jens Gunnar Forneng, IP: 85.24.241.100



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