

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 20

769620-9746

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 20 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9
- Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Stänkskärmen 20 har sitt säte i Stockholms kommun, och äger fastigheten Stänkskärmen 20, registrerades hos PRV 2010-01-13. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadsrättslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Fastigheten består av 12 stycken bostadsrättslägenheter (12 medlemmar i föreningen), 2 hyresrättslägenheter, 4 lokaler samt 2 garageplatser. Totalt finns två 1:or, elva 2:or och en 4:a.

Information om verksamhetsåret 2024

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/5 – 24. Styrelsens sammansättning fram till stämman:

- William Perkola, ordinarie
- Ludwig Sedig, ordinarie
- Max Falck, ordinarie
- Pia Halderup, suppleant
- Joanna Nedeliusm suppleant

Styrelsens sammansättning efter stämman 14 maj:

- Ludwig Sedig, ordinarie
- Max Falck, ordinarie
- Pia Halderup, ordinarie
- Wiveca Eriksson, ordinarie
- Joanna Nedeliusm suppleant

Valberedningen under året har varit Joacim Eriksson.

Föreningens ekonomiska förvaltning har genomförts av M&M Företagstjänst AB till och med juni 2024, därefter har den ekonomiska förvaltningen genomförts av Eriksson Consulting & Other AB. Revision under året har genomförts av Marianne Hansen, Vikbo redovisning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen är medlemmar i branschföreningen Fastighetsägarna. Det finns en aktuell underhållsplan.

Föreningen har anlitat följande leverantörer:

Avtal	Leverantör
El	GodEL
Service och underhåll utrustning tvättstuga	Hushållsservice söderort
Sophantering	Stockholm Vatten och avfall
Trappstädning	Maries Puts & städ
TV och bredband	Tele2

Viktiga händelser under 2024

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. Under året har en lägenhet överlåtit med ett försäljningspris motsvarande 42,5 tkr/kvm.

Följande aktiviteter och åtgärder har genomförts:

- Höjning av hyra för lokaler med 1,57%.
- Omläggning av sex st av föreningens lån
- Service av utrustning i tvättstugan.
- Hyreshöjningar hyreslägenheterna för 2024 enligt förhandlingar Fastighetsägarna – 5,3%
- Avgiftshöjning för medlemmar på 10%
- Borttagning av antenn och taktätning vid antennens tidigare plats
- Installation av ny ventilation i tvättstugan
- Stamspolning av samtliga lägenheter, lokaler och garage

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större åtgärder

- Ordinarie underhållsarbete av fastigheten och dess utrustning
- Planerat utbyte av tvättmaskiner och torktumlare

Tidigare utförda större åtgärder, 2012-2023

2022

- Byte till ny bergvärmepump

2020

- Ommålning av trapphus och tvättstuga
- Byte av belysning i trapphusen till rörelsestyrd LED-belysning.

2019

- Installation av solpaneler.
- Montering av utrustning för taksäkerhet.
- Renovering av tak och fasad

2018

- Upphandling av projektledning och entreprenör för omläggning av tak och renovering av fasad.
- Energirådgivningen genomförd av Miljöförvaltningen Stockholm stad.
- Årsstämman tog beslut att inte uppföra balkonger.

2017

- Tekniska, ekonomiska och juridiska förutsättningar utreddes för att få uppföra balkonger
- En första omgång offerter togs in och inför omläggning av tak, renovering av fasad samt byggnation av balkonger.

2016

- Renovering och omläggning av en begränsad del av taket
- Lagstadgad energideklaration har upprättats.

2015

- OVK-besiktning genomförd med godkänt resultat.

2014-2015

- Byte av stammar och elstigar. Samtliga badrum har renoverats

2014

- Byte av samtliga fönster.
- Radonmätning genomförd med godkänt resultat

2013

- Översyn och mindre renoveringar av tak, skorstenar och fasad.

2012

- Byte av entrédörrar portarna 57 och 59.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	872	849	729	717	709
Resultat efter finansiella poster	-68	44	-409	-70	-184
Soliditet %	55	55	55	55	55
Årsavgift (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	746	746	689	687	691
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	54	53	58	61	60
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	16 179	16 179	16 297	16 297	16 574
Skuldsättning (kr) per kvm	11 528	11 528	11 612	11 612	11 809
Sparande (kr) per kvm	248	359	306	299	417
Räntekänslighet	22	22	24	24	24
Energikostnad (kr) per kvm	215	222	251	222	127

Förändringar i eget kapital

	Medlems- instatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 632 405	47 712	-1 079 801	43 716	12 644 032
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman;</i>					0
<i>Balanseras i ny räkning</i>			43 716	-43 716	0
<i>Avsättnint till yttre fond</i>		47 712	-47 712		0
<i>lanspråktanagde av yttre fond</i>		0	0		0
Årets resultat				-67 913	-67 913
Belopp vid åre	13 632 405	95 424	-1 083 797	-67 913	12 576 119

Resultatdisposition*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 083 797
Årets resultat	-67 913
Summa	-1 151 710

Förslag till disposition

till yttre fond avsättes	0
Balanseras i ny räkning	-1 151 710
Summa	-1 151 710

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		871 914	843 395
Övriga rörelseintäkter		7 610	44 393
Summa rörelseintäkter		879 525	887 788
Rörelsekostnader			
Fastighetens kostnader	3	-307 424	-299 265
Övriga externa kostnader	4	-15 133	-25 758
Personalkostnader		-25 648	-25 435
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-263 820	-263 820
Summa rörelsekostnader		-612 024	-614 278
Rörelseresultat		267 501	273 510
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 489	12 059
Räntekostnader		-356 902	-241 853
Summa finansiella poster		-335 413	-229 794
Resultat efter finansiella poster		-67 913	43 716
Resultat före skatt		-67 913	43 716
Årets resultat		-67 913	43 716

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 037 963	22 301 783
Summa materiella anläggningstillgångar		22 037 963	22 301 783
Summa anläggningstillgångar		22 037 963	22 301 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 563	22 574
Övriga fordringar		23 721	30 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 486	9 335
Summa kortfristiga fordringar		71 770	62 699
Kassa och bank			
Kassa och bank		865 969	710 517
Summa kassa och bank		865 969	710 517
Summa omsättningstillgångar		937 739	773 216
SUMMA TILLGÅNGAR		22 975 702	23 074 999

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 632 405	13 632 405
Fond för yttre underhåll		95 424	47 712
<i>Summa bundet eget kapital</i>		13 727 829	13 680 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 083 797	-1 079 801
Årets resultat		-67 913	43 716
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 151 710	-1 036 085
Summa eget kapital		12 576 119	12 644 032
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 525 000	10 225 000
Summa långfristiga skulder		6 525 000	10 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 700 000	0
Leverantörsskulder		2 360	5 335
Skatteskulder		51 908	45 519
Övriga skulder		106	148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 209	154 965
Summa kortfristiga skulder		3 874 583	205 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 975 702	23 074 999

Kassaflödesanalys

	2024-01-01
	2024-12-31
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	267 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	263 820
Erhållen ränta	21 488
Erlagd ränta	-356 902
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>195 907</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-9 071
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-31 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	155 452
Finansieringsverksamhet	
Utbetalning, amortering av lån	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Årets kassaflöde	155 452
Likvida medel vid årets början	710 517
Likvida medel vid årets slut	865 969

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1. Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Stambyte	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Fönster	50 år
Tak och fasad	50 år
Solceller	30 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med fakturering/avisering, vilket sker månatligen.

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

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

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt Kommentar: *I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.*

Not 2 Rörelsens intäkter	2024	2023
Årsavgifter	471 732	471 732
Hyresintäkter	400 183	371 663
Övriga intäkter	7 610	44 393
Summa	879 525	887 788

I föreningens årsavgifter ingår kostnaderna för vatten, el och värme.

Not 3 Fastighetens kostnader	2024	2023
Städ och renhållning	27 984	28 342
Sophämtning	7 820	12 556
Reparationer & underhåll	23 841	11 114
El Fastighet	147 976	164 582
Vatten avgift	42 913	32 534
Övriga fastighetskostnader	7 045	14 274
Bredband driftöverv solpaneler	2 865	1 548
Kabel TV	4 071	5 188
Fastighetsskatt	36 040	31 286
Reduktion fastighetsskatt, förnyelsebar el	-7 709	-16 073
Försäkring Fastighet	14 578	13 914
Summa	307 424	299 265

Not 4 Övriga externa kostnader	2024	2023
Porto	438	430
Års- och styrelsemöten	402	0
Redovisningstjänster	5 000	24 000
Bankkostnader	1 950	408
Övriga avdragsgilla kostnader	7 342	920
Summa	15 133	25 758

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 157 680	25 157 680
Utgående anskaffningsvärde	25 157 680	25 157 680
Ingående avskrivningar	-2 855 897	-2 592 077
<i>Förändring av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-263 820	-263 820
Utgående avskrivningar	-3 119 717	-2 855 897
Redovisat värde	22 037 963	22 301 783
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 904 000	9 904 000
Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
Totalt	15 904 000	15 904 000

Not 6 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 525 000	10 225 000

Lånenummer	Låneskuld	Räntesats	Förfallodag
1	1 200 000	2,90 %	2026-08-28
2	3 000 000	3,78 %	2026-01-28
3	450 000	2,90 %	2026-08-28
4	1 025 000	4,32 %	2026-06-28
5	850 000	2,90 %	2026-08-28
	6 525 000		

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 800 000	10 800 000
Summa ställda säkerheter	10 800 000	10 800 000

Underskrifter

Stockholm 2025-04-23



Ludwig Sedig



Pia Halderup



Max Falck



Wiveca Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-23

Marianne Hansen
Revisor