

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storstaden

769636-6652

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storstaden 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 - 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.

Föreningen är lagfaren ägare till samtliga 9 föreningens fastigheter Vårvinden 3, 6-13 i Botkyrka kommun. Per den 31 december 2023 har samtliga 26 lägenheter upplåtits och tillträtts.

Bostadsrättsföreningens styrelse har beviljat 4 stycken medlemskap under år 2024.
4 stycken överlåtelser har registrerats under år 2024.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 april 2019.
Bostadsrättsföreningen är att betrakta som äkta.

Väsentliga händelser efter årets slut

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% från och med 1 juli 2025 för att stärka föreningens ekonomi.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 561	1 375	825	777
Resultat efter finansiella poster	-1 225	-1 443	-915	-560
Soliditet %	74	54	60	53
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	595	524		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	37	28		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	12 142	12 191		
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	82		
Räntekänslighet %	20	23		

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	68 300 500	27 925 000	-2 151 937	-1 442 575
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 442 575	1 442 575
Årets resultat				-1 225 288
Belopp vid årets utgång	68 300 500	27 925 000	-3 594 512	-1 225 288

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 594 512
Årets resultat	-1 225 288
<i>Summa</i>	<i>-4 819 800</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 819 800
<i>Summa</i>	<i>-4 819 800</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 561 423	1 374 899
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 561 423	1 374 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-184 845	-149 545
Övriga externa kostnader	4	-70 195	-169 993
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 181 855	-1 657 185
Summa rörelsekostnader		-1 436 895	-1 976 723
Rörelseresultat		124 528	-601 824
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 349 816	-840 751
Summa finansiella poster		-1 349 816	-840 751
Resultat efter finansiella poster		-1 225 288	-1 442 575
Resultat före skatt		-1 225 288	-1 442 575
Årets resultat		-1 225 288	-1 442 575

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	123 316 745	172 031 600
Summa materiella anläggningstillgångar		123 316 745	172 031 600
Summa anläggningstillgångar		123 316 745	172 031 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 861	0
Summa kortfristiga fordringar		3 861	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		103 512	369 363
Summa kassa och bank		103 512	369 363
Summa omsättningstillgångar		107 373	369 363
SUMMA TILLGÅNGAR		123 424 118	172 400 963

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	96 225 500	96 225 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	96 225 500	96 225 500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 594 512	-2 151 937
Årets resultat	-1 225 288	-1 442 575
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-4 819 800	-3 594 512
Summa eget kapital	91 405 700	92 630 988
Långfristiga skulder		
	5	
Övriga skulder till kreditinstitut	31 873 900	79 534 218
Summa långfristiga skulder	31 873 900	79 534 218
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	34 680	80 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 838	155 287
Summa kortfristiga skulder	144 518	235 757
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	123 424 118	172 400 963

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	124 528	-601 824
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	1 181 855	1 657 185
Erlagd ränta	-1 349 816	-840 751
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-43 433</i>	<i>214 610</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-3 861	1 008 879
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-91 239	-12 715 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-138 533	-11 491 814
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-22 616 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-22 616 800
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	2 025 500
Upptagna lån	0	32 001 218
Amortering av lån	-127 319	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-127 319	34 026 718
Årets kassaflöde	-265 852	-81 896
Likvida medel vid årets början	369 364	451 260
Likvida medel vid årets slut	103 512	369 364

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	2024	2023
	Årsavgifter	1 561 423	1 374 899
		1 561 423	1 374 899

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Sophämtning	36 502	27 598
	Fastighetsförsäkring	46 541	44 323
	Vatten och avlopp	89 056	74 624
	Ersättning till grannarna	0	3 000
	Reparation av bostäder	4 468	0
	El- och nätavgifter	8 278	0
		184 845	149 545

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Redovisningskostnader	60 822	55 244
	Bankkostnader	6 702	9 713
	Programvaror	871	0
	Övriga externa kostnader	1 800	105 035
		70 195	169 992

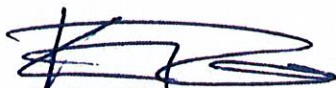
Not 5	Skulder till kreditinstitut	2024	2023
	Skulder till Danske bank	0	-32 001 218
	Skulder till SoliFast	-31 873 900	0
		-31 873 900	-32 001 218

Lån från SoliFast har fast ränta 3,9 %, villkorsperiod 36 månader från 2024-03-22 t.o.m. 2027-03-21.

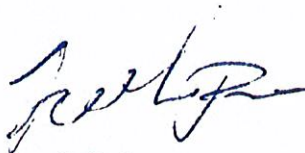
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	175 408 618	152 791 818
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-47 533 000	22 616 800
	Utgående anskaffningsvärden	127 875 618	175 408 618
	Ingående avskrivningar	-3 377 018	-1 719 833
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 181 855	-1 657 185
	Utgående avskrivningar	-4 558 873	-3 377 018
	Redovisat värde	123 316 745	172 031 600

UNDERSKRIFTER

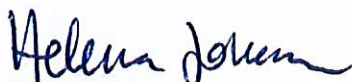
Stockholm



Kristian Säf Pernselius
Styrelseordförande
2025-05-23



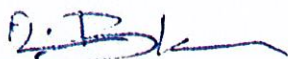
Josefin Pentner
Styrelseledamot
2025-05-23



Helena Johansson
Styrelseledamot
2025-05-23



Tuomas Ypyä
Styrelseledamot
2025-05-23



Linn Blanck
Styrelseledamot
2025-05-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26



Majka Jung
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Storstaden

Organisationsnummer 769636-6652

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Storstaden.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Undertecknad har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Undertecknad tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver revision av årsredovisningen har undertecknad även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Storstaden för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Revisors ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Undertecknad har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har undertecknad utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

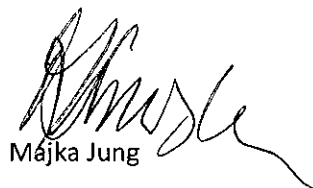
Undertecknad anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalandet.

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Undertecknad tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2025



Majka Jung

Revisor