

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-03-21.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Fjärdlång 1.

Fastigheten består av 19 småhus, total BOA c:a 2 687 m2.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Händelser under verksamhetsåret

Under året har bostadsrättsföreningen genomfört flera viktiga aktiviteter och förbättringar.

Besiktningar och underhåll

- En efterbesiktning genomfördes den 17 januari för att kontrollera om de anmärkningar som noterades vid slutbesiktningen i september 2022 hade åtgärdats.

- En garantibesiktning utfördes av Sustend den 17 och 19 september. Under denna upptäcktes att vissa brandvarnare inte fungerade korrekt, vilket åtgärdades som en garantiåtgärd.

Trädgårdsdagar och gemensamma aktiviteter

- Vårens trädgårdsdag hölls den 4 maj, där medlemmarna samlades för att vårstada föreningens område. Engagemanget var stort och resulterade i två fulla släp med trädgårdsavfall.

- Höstens trädgårdsdag ägde rum den 5 oktober, där vi även etablerade en Trädgårdsgrupp. Denna gång fyllde vi tre släp med trädgårdsavfall.

Föreningsstämma och beslut

- Årsstämman hölls den 28 maj med full uppslutning – samtliga hushåll var representerade.

- Föreningens stadgar uppdaterades från 2018 till 2024 års version.

- På stämman röstades det fram att byta extern revisor från Ernst & Young till BrfRevisorerna.

Styrelsearbete och kommunikation

- Styrelsen höll 15 protokollförda möten under året.

- För att hålla medlemmarna informerade publicerades 6 nyhetsbrev.

Förbättringar och förändringar

- Styrelsen tog in offerter på smarta lås, vilket resulterade i att två leverantörer monterade nya lås åt nio hushåll.

- Underhållsplan med verktyget Planima som hjälper oss att ha en 50 årig plan på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver.

- Prisjusteringen för elbilsladdning trädde i kraft den 1 maj, där timpriset justerades från 3 kronor till 4,50 kronor.

- Uppsägning av Ctek-avtalet möjliggjorde en mer rättvis debitering för elbilsladdning och motorvärmare – nu betalar vi endast för de uttag som används..

- Styrelsen tog fram underlag för att byta ekonomisk förvaltare och extern revisor.

- Ny ekonomisk förvaltare från 2025 blir Redisa.

Övrigt

- Vårt uteförråd användes under vintern som cykelförråd.

- Hängrännorna på parhusen närmast skogen rensades från löv.

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Resultat efter avskrivningar är negativt. Rörelseresultatet före avskrivningar är dock positivt vilket innebär att det har funnits medel för att klara de löpande kostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning fr.o.m. 2024-05-28:

Monika Huvell, ledamot, ordförande

Dan Lennartsson, ledamot

Petra Sjöstrand Kwick, ledamot

Suppleanter är Fredrik Strömberg och Johan Selander.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Revisor

Brf Revisorerna Stockholm AB

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2024 har varit oförändrade.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 878 769	1 668 318	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 914 265	-2 127 037	0	0
Soliditet (%)	80,20	80,32	73,8	10,8
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	690	620		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,9	99,10		
Skuldsättning (kr/kvm)	11 051	11 051		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 051	11 051		
Sparande (kr/kvm)	71	-43		
Räntekänslighet (%)	16	18		
Energikostnad (kr/kvm)	11	6		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 687 kvadratmeter och tomtyta uppgår till 4 629 kvadratmeter.

- Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar
- Res. efter finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader
- Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
- Årsavgift per m²: Årsavgift dividerat med yta upplåten med bostadsrätt
- Årsavg andel tot rörelseint (%) : Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna
- Skuldsättning per m² - 1: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Skuldsättning per m² - 2: Räntebärande skulder / yta upplåten med bostadsrätt
- Sparande per m²: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar - kostnadsfört planerat underhåll / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt
- Räntekänslighet: Utgiftsökning vid en procentsats höjd ränta / årsavgifter
- Energikostnad per m²: Kostnad uppvärmning, el och vatten / yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	37

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	83 855 000	41 290 000	94 045	0	-2 221 082
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			94 515		-94 515
Årets förlust					-1 914 265
Belopp vid årets utgång	83 855 000	41 290 000	188 560	0	-4 229 862

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-2 315 597
årets förlust	-1 914 265
	-4 229 862
Styrelsen föreslår att	
till reservfonden avsätts	-94 515
i ny räkning överföres	-4 135 347
	-4 229 862

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 878 769</u> 1 878 769	<u>1 668 318</u> 1 668 318
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-403 697	-356 955
Övriga externa kostnader	3	-63 815	-48 379
Personalkostnader		-16 427	-97 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 011 320</u> -2 495 259	<u>-2 011 320</u> -2 514 297
Rörelseresultat		-616 490	-845 979
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 892	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 300 667</u> -1 297 775	<u>-1 281 058</u> -1 281 058
Resultat efter finansiella poster		-1 914 265	-2 127 037
Årets resultat		<u>-1 914 265</u>	<u>-2 127 037</u>



BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	150 717 360	152 728 680
Summa materiella anläggningstillgångar		150 717 360	152 728 680
Summa anläggningstillgångar		150 717 360	152 728 680
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		676	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	7 311
Övriga fordringar		1 462	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 017	15 309
Summa kortfristiga fordringar		21 155	22 648
Kassa och bank			
Kassa och bank		255 274	401 221
Summa kassa och bank		255 274	401 221
Summa omsättningstillgångar		276 429	423 869
SUMMA TILLGÅNGAR		150 993 789	153 152 549

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och Upplåtelseavgifter

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

125 145 000

188 560

125 333 560

-2 315 597

-1 914 265

-4 229 862

121 103 698

9 898 334

9 898 334

19 796 666

55 932

0

7 676

131 483

19 991 757

150 993 789

125 145 000

94 045

125 239 045

-94 045

-2 127 037

-2 221 082

123 017 963

9 898 334

9 898 334

19 796 666

13 951

176 730

45 633

203 272

20 236 252

153 152 549

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-616 490	-845 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 011 320	2 011 320
Erhållen ränta m.m.		2 892	0
Erlagd ränta		-1 300 667	-1 281 058
Betald fastighetsskatt		-176 730	82 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-79 675	-33 239
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-676	3 238 993
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 169	-11 248
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		41 981	13 951
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-109 746	-11 699 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-145 947	-8 490 753
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser		0	7 495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	7 495 000
Förändring av likvida medel		-145 947	-995 753
Likvida medel vid årets början		401 221	1 396 974
Likvida medel vid årets slut		255 274	401 221

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar/innerväggar	
	50
Värme och Sanitet	60
EL	50
Inre ytskickt	25
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Ventilation	25
Restpost	50

Intäktssredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	<i>Nettoomsättning uppdelad på intäktslag</i>		
	Årsavgifter	1 854 108	1 651 913
	El laddstolpar	20 922	15 355
	Övriga intäkter	3 739	1 050
		<u>1 878 769</u>	<u>1 668 318</u>

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvode	11 250	38 000
	Föreningsstämma	300	3 400
	Bankkostnader	3 135	2 449
	Ekonomisk förvaltning	43 000	0
	Övriga kostnader	6 130	4 530
		<u>63 815</u>	<u>48 379</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	154 740 000	0
	Inköp	0	154 740 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>154 740 000</u>	<u>154 740 000</u>
	Ingående avskrivningar	-2 011 320	0
	Årets avskrivningar	-2 011 320	-2 011 320
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 022 640</u>	<u>-2 011 320</u>
	Utgående redovisat värde	150 717 360	152 728 680
	Redovisat värde byggnader	107 717 360	109 728 680
	Redovisat värde mark	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>
		150 717 360	152 728 680
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	71 997 000	57 609 000
	varav byggnader:	51 104 000	39 870 000

Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 1 år	19 796 666	0
	Amortering inom 2 till 5 år	9 898 334	29 695 000
		<u>29 695 000</u>	<u>29 695 000</u>

DB 1302-01-32037 9 898 333 4,160% 2025-12-30
 DB 1302-01-32010 9 898 333 4,520% 2025-12-30
 DB 1302-01-39848 9 898 334 4,460% 2026-09-30

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

NOTER

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Revisionsarvode	11 250	38 000
	El	0	5 933
	Månadsavgifter	116 620	130 672
	Hushållsavfall	0	14 522
	Övriga kostnader	<u>3 613</u>	<u>14 145</u>
		131 483	203 272

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 695 000	29 695 000

Brf Smultronstället i Stortorp

Org.nr. 769637-3484

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Monika Huvell
Styrelseledamot
Ordförande

Dan Lennartsson
Styrelseledamot

Petra Sjöstrand Kwick
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Brf Revisorerna Stockholm AB

Daniel Modig
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.03.2025 12:43

SENT BY OWNER:
Brf Revisorerna · 28.03.2025 18:01

DOCUMENT ID:
Syr1IIN6JI

ENVELOPE ID:
H1eZ1U8Ea1x-Syr1IIN6JI

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Brf Smultronstället i Stortorp.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Monika Huvell monikahuvell@gmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 19:10 28.03.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/06) IP: 85.229.11.178
DAN ANDERS LENNARTSSON dan_lennartsson@hotmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 11:13 28.03.2025 19:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/15) IP: 83.187.178.196
Petra Marianne Sjöstrand Kwick petrasjostrandkwick@gmail.com	Signed Authenticated	29.03.2025 18:03 29.03.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/09) IP: 37.123.187.230
DANIEL JOHAN MAGNUS MODIG info@brfrevisorerna.se	Signed Authenticated	30.03.2025 12:43 30.03.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/08/13) IP: 78.73.113.63

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed