

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stören 20
716425-8423

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos PRV 1988-03-04. Ekonomisk plan enligt 3 kap 1 § fastställdes på stämma 2002-09-24 och har registrerats hos PRV. Stören 20 tillträdde 2002-10-31.

Stören 20 är belägen på Högbergsgatan 81 A-D och Bengt Ekehlmsgatan 6 i Stockholms kommun. Fastighetens tomtyta är 1 165 m². Marken innehas med tomträtt. Det nuvarande tomträttsavtalet gäller t o m 2033-05-31. Tomträttsavgälden är fastställd till 536 500 kr per år med nedsättning t o m 2027-05-31.

Fastigheten består av 35 lägenheter om 2 064 m² och 2 lokaler om 225 m². Två av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt och 33 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsarea är 1 933 m².

Byggnadsår är 1896. Fastigheten ombyggdes totalt 1986.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningsstämma och styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Vid stämman valdes följande styrelse:

Ordinarie ledamöter:

Lisa Olsson
Michele Saracino
Robert Rantataro
Monika Orski
Max Larsson

Suppleanter:

Karl Erik Dunder

Vid stämman utsågs även:

Revisor: Caroline Ståhlberg, Islinge Revision AB

Valberedning: Lai Kim Lim och Lauren McIntosh

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i föreningsangelägenheter samt hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Löner och ersättning

Enligt stämmobeslut 2024 har styrelse 57 300 kr att fördela för mandatperioden 2024-2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av armatur/belysning i trapphusen.
- En extraamortering på 800 000 kr.
- Avgiftshöjning 5% fr o m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Medlemsantal och överlåtelse

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 47 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 5 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 43 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 979	1 885	1 823	1 681
Resultat efter finansiella poster	-371	-556	482	113
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	778	741	720	719
Soliditet (%)	64,2	62,2	64,0	63,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 087	7 501	7 501	7 501
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 985	6 335	6 335	6 335
Räntekänslighet (%)	9,1	10,1	10,4	10,4
Sparande per kvm (kr/kvm)	24	140	303	192
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	157	100	89	90
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,5	75,4	75,7	80,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Obs! Utfall 2024 innehåller retroaktiv korrigering av vattenförbrukning 2015-2023.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar underskott under 2024 som beror på de genomförda underhållsåtgärderna samt den retroaktiva korrigeringen av vattendebiteringar. Styrelsen arbetar för att säkerställa föreningens framtida ekonomi. Den extraamorteringen som genomfördes under 2024 sänker föreningens framtida räntekostnader. Samtidigt beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 7% fr o m 2025-01-01 för att möta inflationskraven och säkerställa ett stabilt sparande.

Utöver detta har föreningen två hyresrätter som kommer att generera ett likviditetstillskott vid upplåtelse i framtiden. Detta kan nyttjas för finansiering av kommande underhållsprojekt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 451 824	2 941 111	1 488 731	-6 432 992	-556 244	25 892 430
Avsättning yttrefond			281 289	-281 289		0
Uttag yttrefond			-664 688	664 688		0
Disposition av föregående års resultat:				-556 244	556 244	0
Årets resultat					-371 029	-371 029
Belopp vid årets utgång	28 451 824	2 941 111	1 105 332	-6 605 837	-371 029	25 521 401

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 605 838
årets förlust	-371 029
	-6 976 867

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	281 289
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-214 802
i ny räkning överföres	-7 043 354
	-6 976 867

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 978 653	1 885 468
Övriga rörelseintäkter		15 019	14 541
Summa rörelseintäkter		1 993 672	1 900 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 528 860	-1 729 936
Övriga externa kostnader		-47 244	-51 512
Personalkostnader	4	-73 924	-37 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 124	-212 124
Summa rörelsekostnader		-1 862 152	-2 031 179
Rörelseresultat		131 520	-131 170
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 983	5 618
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		484	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 016	-432 234
Summa finansiella poster		-502 549	-425 074
Resultat efter finansiella poster		-371 029	-556 244
Resultat före skatt		-371 029	-556 244
Årets resultat		-371 029	-556 244

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	38 421 106	38 633 230
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 421 106	38 633 230
Summa anläggningstillgångar		38 421 106	38 633 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	240
Övriga fordringar		9 706	999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		169 118	139 602
Summa kortfristiga fordringar		178 824	140 841
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 181 956	2 838 078
Summa kassa och bank		1 181 956	2 838 078
Summa omsättningstillgångar		1 360 780	2 978 919
SUMMA TILLGÅNGAR		39 781 886	41 612 149



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 392 935

31 392 935

Fond för yttre underhåll

1 105 332

1 488 731

Summa bundet eget kapital

32 498 267

32 881 666

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 605 838

-6 432 992

Årets resultat

-371 029

-556 244

Summa fritt eget kapital

-6 976 867

-6 989 236

Summa eget kapital

25 521 400

25 892 430

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

10 500 000

Summa långfristiga skulder

0

10 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

13 700 000

4 000 000

Leverantörsskulder

158 153

710 011

Skatteskulder

8 640

9 492

Övriga skulder

141 000

141 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

252 693

359 216

Summa kortfristiga skulder

14 260 486

5 219 719

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 781 886

41 612 149

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	131 520	-131 170
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	212 124	212 124
Erhållna räntor	6 467	7 160
Erlagda räntor	-617 829	-319 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-267 718	-231 632

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 663	14 345
Förändring av kortfristiga fordringar	-38 223	-30 150
Förändring av leverantörsskulder	-551 858	696 219
Förändring av kortfristiga skulder	-986	60 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-856 122	509 652

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	0
Årets kassaflöde	-1 656 122	509 652

Likvida medel inkl. avräkningskonto

Likvida medel vid årets början	2 838 078	2 328 426
Likvida medel vid årets slut	1 181 956	2 838 078

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt det nya allmänna rådet BFNAR 2023:1.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	200 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)*

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 504 584	1 432 956
Hyror bostäder	184 716	178 284
Hyror lokaler	287 592	272 100
Övriga intäkter	1 760	2 128
	1 978 652	1 885 468

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	76 968	70 048
Förvaltningsarvode	86 790	83 371
Fastighetsskötsel	88 701	86 920
Snöröjning/Sandning	21 238	18 869
Sotning	0	24 120
Sophämtning	66 966	51 750
Grovsophämtning	7 685	7 555
Reparationer och underhåll	132 810	73 761
Fastighetsel	91 253	88 599
Vatten och avlopp*	192 046	69 194
Försäkringspremier	52 863	49 209
Tomträttsavgäld	387 733	317 258
Fastighetsskatt	104 680	103 245
OVK	0	21 250
Planerat underhåll, fönsterrenovering	0	664 688
Planerat underhåll, belysning trapphus	107 500	0
Planerat underhåll, fläktbyte	62 471	0
Planerat underhåll, övrigt	44 831	0
Övriga kostnader	4 325	100
	1 528 860	1 729 937

* Utfallet 2024 avser vattenkostnader innehåller retroaktiv korrigering av vattenförbrukning avseende år 2015-2023.

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	30 000
Sociala kostnader	16 624	7 607
Totala Arvoden och sociala kostnader	73 924	37 607

Not 5 Byggnader med tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 423 970	42 423 970
Ingående avskrivningar	-3 790 740	-3 578 616
Årets avskrivningar	-212 124	-212 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 002 864	-3 790 740
Utgående redovisat värde	38 421 106	38 633 230
Taxeringsvärden byggnader	30 477 000	30 477 000
Taxeringsvärden Tomträtt	63 286 000	63 286 000
	93 763 000	93 763 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 000 000	17 000 000
	17 000 000	17 000 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	408 809	408 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408 809	408 809
Ingående avskrivningar	-408 809	-408 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 809	-408 809
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	863 278	2 519 400
Swedbank	318 678	318 678
	1 181 956	2 838 078

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,049	2025-02-28	3 200 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	3,730	2025-11-25	10 500 000	10 500 000
			13 700 000	14 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 700 000	4 000 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Avgiftshöjning 7% fr o m 2025-01-01.
- Extraamortering på 100 000 kr i början av 2025.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lisa Olsson
Ordförande

Michele Saracino

Robert Rantataro

Monika Orski

Max Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543360188

Dokument

Årsredovisning 2024 brf Stören 20 20250325
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-04-03 15:34:33 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2025-04-08 15:33:47 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Lisa Olsson (LO)
lisakristinaolsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA
OLSSON"
Signerade 2025-04-04 15:27:51 CEST (+0200)

Michele Saracino (MS)
mickis_sas@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MICHELE SARACINO"
Signerade 2025-04-03 15:42:48 CEST (+0200)

Robert Rantataro (RR)
rrtaro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT RANTATARO"
Signerade 2025-04-04 10:19:03 CEST (+0200)

Monika Orski (MO)
monika@orski.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONIKA ORSKI"
Signerade 2025-04-04 10:35:40 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543360188

Max Larsson (ML)
max.carl.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX
LARSSON"
Signerade 2025-04-03 16:04:00 CEST (+0200)

Caroline Ståhlberg (CS)
caroline@islingerevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Caroline Ståhlberg"
Signerade 2025-04-08 15:33:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

