

Brf Stengodset 22

Org.nr: 769614-5858

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Stengodset 22, organisationsnummer 769614-5858, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 7 juni 2006 och intresseanmälan om förvärv av fastigheten för ombildning till bostadsrätt registrerades den 25 april 2007. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades den 5 november 2007 i samband med förvärvet av fastigheten och bildandet av bostadsrätter. Föreningens säte är Stockholm.

Fakta om fastigheten

Fastigheten Stengodset 22 med gatuadress Robert Almströmsgatan 6 ligger i området Birkastaden, som är en del av stadsdelen Vasastaden invid S:t Eriksplan i stadsdelsområdet Norrmalm i Stockholms innerstad.

Fastigheten ingick i ursprunglig stadsplan vilken tomtindelades 1927. Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar erhöles byggnadslov för nybyggnad den 25 juni 1927 på ritningar upprättade av arkitekterna Höög & Mossing. Byggnaden färdigställdes 1928.

Nu gällande stadsplan med aktnummer 0180-7601A fastställdes 28 oktober 1980.

Föreningen förvärvade fastigheten med likviddag 7 december 2007. Lagfart erhöles 21 februari 2008.

Byggnaden är ett flerfamiljshus av sten belägen på berggrund med 6 våningar, inklusive vind samt källare under hela byggnaden, som innehåller 24 lägenheter för bostadsändamål. Lägenheternas totala boyta uppgår till 1 059 m² och fastighetens markareal uppgår till 484 m².

Bakgården är grön med grusgångar och framsidan har mindre gräsmattor med planteringar på båda sidor om entrén, samt uppställningsplats för cyklar och sopsorteringsskåp.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-27.
På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Jacob Palm
Ledamot	Patricia O'Connell
Ledamot	Annaklara Forsgren
Ledamot	Ossian Åström

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit Peter Eriksson och Marcus Olin.
Vicevärd har varit Göran Lindahl.

Revisor

Extern	Jan-Erik Forsberg
	JEF Holding AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stengodset 22

Föreningens adresser:
Robert Almströmsgatan 6

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	9	197
2 rok	11	696
Summa	20	893

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	44
2 rok	2	122
Summa	4	166

Totalt antal bostadslägenheter: 24

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Teknisk Förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2018

Underhållsplanens tidshorisont: 2019 - 2038

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av nytt sopkärl för matavfall	2023	Regulatoriskt krav i Stockholm från och med 2023.
Renovering av fasad och puts	2023	Renovering utfördes av säkerhetsskäl då puts hade lossnat och ramlat ner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fasad och puts.

Medlemsinformation

31 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

20 bostadsrätter

30 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	1 063	904	906	903
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 528	- 138	168	- 512
Soliditet ¹ , %	78	78	78	78
Räntekänslighet, %	10	12	12	13
Energikostnad/kvm totalyta	281	256	227	228
Sparande/kvm totalyta	92	-10	255	259
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 081	8 715	8 896	9 077
Skuld/kvm totalyta	7 657	7 349	7 501	7 654
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	877	716	716	716
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74	71	71	71

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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, d.v.s. 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2307-2406 ett negativt resultat på 431 994 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 529 483 tkr för 2307-2406. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

En höjning på 30% av föreningens årsavgifter och 5,5% av föreningens hyresintäkter genomfördes vid ingången till det fjärde kvartalet 2023 och vid ingången till det andra kvartalet 2024 för att balansera föreningens kassaflöde och resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balkong- fond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 320 916	65 033	44 720	720 000	- 1 625 137	- 138 298	30 387 234
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll				240 000	-240 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-31 131	31 131		0
Avsättning till balkongfond			4 806				4 806
Balanseras i ny räkning					- 138 298	138 298	0
Årets resultat						- 528 064	- 528 064
Belopp vid årets utgång	31 320 916	65 033	49 526	928 869	- 1 972 304	- 528 064	29 863 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 972 304
Årets resultat	- 528 064
Totalt	- 2 500 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 529 483
Balanseras i ny räkning	- 2 210 885
Totalt	- 2 500 368

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 062 812	904 122
Summa Rörelseintäkter		1 062 812	904 122
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 041 399	-571 136
Administration och förvaltning	4	-182 093	-146 583
Avskrivningar		-96 070	-96 070
Summa Rörelsekostnader		-1 319 562	-813 789
RÖRELSERESULTAT		-256 750	90 333
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 689	1 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 003	-230 053
Summa Finansiella poster		-271 314	-228 631
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-528 064	-138 298
RESULTAT FÖRE SKATT		-528 064	-138 298
ÅRETS RESULTAT		-528 064	-138 298

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	38 320 737	38 416 807
Summa materiella anläggningstillgångar		38 320 737	38 416 807
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 320 737	38 416 807
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		73 110	33 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 888	55 003
Summa kortfristiga fordringar		120 998	88 567
Kassa och bank			
Kassa och bank		75 165	230 300
Summa kassa och bank		75 165	230 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		196 163	318 866
SUMMA TILLGÅNGAR		38 516 900	38 735 674

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		31 385 949	31 385 949
Fond för balkongunderhåll		49 527	44 721
Fond för yttre underhåll		928 869	720 000
Summa bundet eget kapital		32 364 345	32 150 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 972 305	-1 625 137
Årets resultat		-528 064	-138 298
Summa fritt eget kapital		-2 500 369	-1 763 435
SUMMA EGET KAPITAL		29 863 976	30 387 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	7 620 935
Övriga skulder		293 552	293 552
Summa långfristiga skulder		293 552	7 914 487
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	8 109 050	161 460
Leverantörsskulder		35 354	78 419
Skatteskulder		77 256	74 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		137 712	119 481
Summa kortfristiga skulder		8 359 372	433 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 516 900	38 735 674

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-256 750	90 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		96 070	96 070
Summa		-160 680	186 403
Erhållen ränta		6 689	1 422
Erlagd ränta		-278 003	-230 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-431 994	-42 228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-32 431	-1 639
Förändring av rörelseskulder		-17 365	60 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-481 790	17 047
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		450 000	
Årets amortering		-123 345	-161 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		326 655	-161 460
Årets kassaflöde		-155 135	-144 413
Likvida medel vid årets början		230 300	374 713
Likvida medel vid årets slut		75 165	230 300

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. 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.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter bostäder	782 919	639 117
Hysesintäkter bostäder	248 813	233 126
Kabel-TV	31 074	31 848
Övriga intäkter	5	31
Totalt nettoomsättning	1 062 811	904 122

I föreningens avgift ingår uppvärmning, vatten och sophämtning.

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsel	31 344	34 145
Uppvärmning	222 965	193 221
Vatten och avlopp	42 900	43 386
Sophämtning	29 914	59 163
Sotning	18 870	0
Hiss	25 691	33 258
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	4 398	2 021
Fastighetsstäd	28 831	27 979
Trädgårdsskötsel	20 565	16 571
TV	7 522	6 914
Fastighetsförsäkring	29 812	41 843
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 904	38 136
Reparationer	10 201	43 368
Underhåll	529 483	31 131
Totalt operativ drift och underhåll	1 041 399	571 136

Not 4. Administration och förvaltning

	2023/2024	2022/2023
Arvode ekonomisk förvaltning	48 699	44 848
Arvode teknisk förvaltning	50 455	38 516
Revisionsarvode	12 500	12 500
Tele- och datakommunikation	40 290	41 737
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 893	0
Konsultarvode	556	556
Övriga kostnader	13 700	8 426
Totalt administration och förvaltning	182 093	146 583

Not 5. Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	19 214 094	19 214 094
Anskaffningsvärde mark	20 683 588	20 683 588
Utgående anskaffningsvärden	39 897 682	39 897 682
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 480 875	- 1 384 805
Årets avskrivningar	- 96 070	- 96 070
Utgående avskrivningar	-1 576 945	-1 480 875
Utgående redovisat värde	38 320 737	38 416 807
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	46 000 000	46 000 000

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
Lån SEB 31211271	2024-12-28	3,69 %	3 027 000	3 148 095
Lån SEB 44533367	2025-01-28	3,86 %	800 000	800 000
Lån SEB 43321838	2024-11-28	3,88 %	3 834 300	3 834 300
Lån SEB 48121969	2024-11-28	4,25 %	447 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 109 050	7 782 395
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 109 050	-161 460
			0	7 620 935

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	10 080 000	10 080 000
Summa:	10 080 000	10 080 000

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Omförhandling av lån.

Underskrifter

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter


Jacob Palm 19 09 24


Patricia O'Connell Pettersson (Sep 23, 2024 13:04 GMT+2)

Patricia O'Connell


Annklara Forsgren (Sep 20, 2024 12:58 GMT+2)

Annklara Forsgren


Ossian Åström (Sep 23, 2024 13:22 GMT+2)

Ossian Åström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala signatur

Jan-Erik Forsberg
JEF Holding AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.10.2024 21:12

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 13.10.2024 19:19

DOCUMENT ID:

S1ZX-ttJkl

ENVELOPE ID:

BygQ-Ft1ke-S1ZX-ttJkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2307-2406 Brf Stengodset 22 2024-10-13 V3.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Erik Forsberg	Signed	13.10.2024 21:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26)
jef@jefholding.se	Authenticated	13.10.2024 21:11	Low	IP: 82.209.140.21

* 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