

Årsredovisning
för
BRF Stänkskärmen 41

702002-2278

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Stänkskärmen 41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 42 i Stockholms kommun omfattande adresserna Åkerögränd 4-10/ Gamla Huddingevägen 455-457. Stänkskärmen 42 byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 41 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Turingevägen 45-55. Stänkskärmen 41 byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 35 i Stockholms kommun, omfattande adressen Turingevägen 43.

Marken innehas med äganderätt. Stänkskärmen används idag som parkeringsplats för medlemmarna.

Nedan specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
78	Lägenheter, bostadsrätt	4 903
16	Lokaler, hyresrätt	846
53	Antal parkeringsplatser	
16	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Kolm	Ordförande
Lena Sundin	Sekreterare
Viktor Edman	Ledamot
Claes-Göran Wendelholm	Ledamot
Thomas Andersson	Suppleant
Marie Ahlman	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor har varit Jonas Helleklint, Mazars.

Valberedningen har utgjorts av:

Sirje Fröberg	Ordinarie
Caisa Eriksson	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. På stämman deltog 19 medlemmar

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2023	Laddstolpar el, samt linjerm asfalt, staket mm med bidrag från Naturvårdsverket på 14 st parkeringsplatser Turingevägen 49-51.
2023	Renovering av entrétrappor på Turingevägen 45 och 47 samt Åkerövägen 10.
2023	Dränering av husgrunden Turingevägen 53-55 (baksidan) samt åtgärdat vattenskada i yttervägg och golv i lägenhet på Turingevägen 55.
2023	3 nya kärl för matavfall utplacerade.

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2024	Lokalomvandling till bostad på Turingevägen 5.3
2024	Lokalomvandling till bostad på Åkerögränd 4, Turingevägen 45 och 47.
2025-2026	Byte av elkablar i fastigheterna.
2025-2026	Byte av fönster i fastigheterna.

Avtal

Föreningens avtal under året

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Trädgårdsskötsel samt snöröjning

Leverantör

AB Rådstornet
Fastighetsägarna Service Stockholm AB
AB Hus & Villaträdgårdar

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 97 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 98 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 902	4 545	4 531
Resultat efter finansiella poster	-863	-210	403
Soliditet (%)	26	35	36
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	2 628	2 227	2 243
Skuldsättning/kvm total yta (kr)	2 241	1 900	1 913
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	798	796	797
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	80	86	86
Energikostnad/kvm (kr)	240	211	208
Räntekänslighet (%)	3	3	3
Sparande/kvm totalyta	87	51	157

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens resultat

Föreningens negativa resultat för året är hänförlig till kostnader i samband med ombyggnationen av en lokal till bostad belägen på Turingevägen 53. Bostaden kommer att färdigställas och säljas under våren 2024 och generera ett överskott då priset beräknas vara ca 3-3,6 miljoner kr. Budgeten för 2024 visar på ett överskott.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	445	195	4 273	1 771	-211	6 474
Avsättning yttre rep.fond			300	-300		0
			-488	488		0
Disposition av föregående års resultat:				-211	211	0
Årets resultat					-864	-864
Belopp vid årets utgång	445	195	4 085	1 748	-864	5 611

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 749 228
årets förlust	-863 579
	885 649
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	300 153
i ny räkning överföres	585 496
	885 649

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 901 879	4 545 156
		4 901 879	4 545 156
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-1 403 963	-488 469
Fastighetsavgift/skatt		-169 702	-164 242
Driftskostnader	4	-3 233 451	-3 008 395
Övriga kostnader	5	-88 768	-320 032
Personalkostnader	6	-149 818	-149 819
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 923	-504 997
		-5 543 625	-4 635 954
Rörelseresultat		-641 746	-90 798
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 051	252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 883	-119 983
		-221 832	-119 731
Resultat efter finansiella poster		-863 578	-210 529
Årets resultat		-863 579	-210 529

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 069 097	15 808 832
Summa materiella anläggningstillgångar		17 069 097	15 808 832
Summa anläggningstillgångar		17 069 097	15 808 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 253	2 267
Skattefordringar		10 390	0
Övriga fordringar		21 445	37 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 163	169 684
Summa kortfristiga fordringar		228 251	209 106
<i>Kassa och bank</i>		4 096 751	2 422 288
Summa omsättningstillgångar		4 325 002	2 631 394
SUMMA TILLGÅNGAR		21 394 099	18 440 226

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 000	445 000
Fond för yttre underhåll		4 085 109	4 273 421
Kapitaltillskott		195 000	195 000
Summa bundet eget kapital		4 725 109	4 913 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 749 228	1 771 445
Årets resultat		-863 579	-210 529
Summa fritt eget kapital		885 649	1 560 916
Summa eget kapital		5 610 758	6 474 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 100 000	8 200 000
Summa långfristiga skulder		4 100 000	8 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 784 386	2 721 276
Leverantörsskulder		2 316 168	455 206
Skatteskulder		0	8 900
Övriga skulder		11 664	8 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	571 123	571 711
Summa kortfristiga skulder		11 683 341	3 765 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 394 099	18 440 226

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-863 579	-210 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	497 923	504 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-365 656	294 468
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-14 986	-1 067
Förändring av kortfristiga fordringar	6 231	66 051
Förändring av leverantörsskulder	1 860 962	169 305
Förändring av kortfristiga skulder	-17 009	128 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 469 542	657 255
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 758 188	-359 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 758 188	-359 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 702 831	0
Amortering av lån	-739 721	-73 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 963 110	-73 780
Årets kassaflöde	1 674 464	223 975
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 422 287	2 198 312
Likvida medel vid årets slut	4 096 751	2 422 287

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Ianspråktagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden förelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningsprocent för året är 1,6%.

Materiella anläggningstillgångar

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad

Stomme och grund	120 år
Fasad	36 år
Stammar	60 år
Balkonger	36 år
Ventilation	36 år
Hiss	36 år
Tak	24 år
Värme, sanitet	24 år
El	48 år
Fönster	48 år
Infodring rör	40 år

Skatter

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster(tkr)

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

Soliditet (%)

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

Skuldsättning/kvm (kr), totalyta samt boyta

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan samt boytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till bostadsrättsytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	3 912 627	3 903 062
Hyror	740 911	611 927
Övriga intäkter	19 763	30 167
Erhållna statliga bidrag	228 578	0
	4 901 879	4 545 156

Not 3 Reparationer och underhåll

	2023	2022
Bostäder	33 514	40 000
VA/Sanitet	20 456	61 250
Byggnad	33 634	281 500
Markytor	317 913	0
Övrigt	998 446	105 719
	1 403 963	488 469

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	188 260	164 743
Värme	988 333	883 871
Vatten och avlopp	203 239	165 140
OVK	56 250	0
Fastighetsskötsel	155 307	204 517
Städning	80 880	103 645
Sophämtning	152 714	95 710
Trädgårdsskötsel	149 567	137 219
Snöröjning	84 976	94 770
Kabel tv/bredband	120 515	68 621
Försäkringspremier	154 997	147 277
Förvaltningsarvode teknik	115 761	84 966
Förvaltningsarvode ekonomi	155 471	102 657
Övriga arvoden	235 623	105 263
Reparationer	353 056	464 402
Övriga driftskostnader	38 502	185 594
	3 233 451	3 008 395

Not 5 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	32 250	30 249
Konsultarvode	16 920	279 307
Övriga kostnader	39 598	10 476
	88 768	320 032

Not 6 Medelantalet anställda

	2023	2022
--	------	------

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.
Styrelsearvoden, ersättningar och sociala avgifter har belastat årets resultat med 149 818 kr (149 819 kr).

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 400 253	30 040 753
Nyanskaffningar	1 758 188	359 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 158 441	30 400 253
Ingående avskrivningar	-14 591 421	-14 086 424
Årets avskrivningar	-497 923	-504 997
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 089 344	-14 591 421
Utgående redovisat värde	17 069 097	15 808 832
Taxeringsvärden byggnader	56 596 000	56 596 000
Taxeringsvärden mark	43 455 000	43 455 000
	100 051 000	100 051 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,930	2024-06-19	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek AB	1,130	2026-06-17	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek AB	4,647	2024-02-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	4,647	2024-02-28	2 684 386	0
Swedbank Hypotek AB	3,339		0	721 276
			12 884 386	10 921 276
Kortfristig del av långfristig skuld			8 784 386	2 721 276

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	336 181	351 085
Upplupna räntekostnader	20 659	4 306
Övriga upplupna kostnader	214 283	216 320
	571 123	571 711

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 642 000	13 642 000
	13 642 000	13 642 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Mikael Kolm
Ordförande

Lena Sundin

Viktor Edman

Claes-Göran Wendelholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CLAES-GÖRAN WENDELHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 6236e025970edf[...]3eb59bf7ed771

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-04-30 15:16:18 UTC



Eva Lena Elisabeth Sundin

Styrelseledamot

Serienummer: 94a6c0c70ec3a1[...]4136c9084437a

IP: 51.20.xxx.xxx

2024-05-01 05:30:04 UTC



Viktor Per Arvid Edman

Styrelseledamot

Serienummer: 26d5428cf5fe9c[...]160ef61567324

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-01 12:04:46 UTC



Mikael Kolm

Styrelseordförande

Serienummer: d4ef8ea48fb631[...]b825907c12995

IP: 82.196.xxx.xxx

2024-05-01 17:12:55 UTC



Per Erik Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor

Serienummer: 233f68c47c6f02[...]a1207f761dada

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-02 08:12:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>