

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBYHÖJDEN

Org.nr: 769607-6814

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBYHÖJDEN, organisationsnummer 769607-6814, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs.

Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2023.
Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001-10-26
Ekonomisk plan registrerades år 2002-04-05
Föreningens stadgar registrerades år 2022-10-27

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.

Styrelse

Ordförande	Carl Erik Henrik Bjurman
Ledamot	Björn Anders Eriksson
Ledamot	Anna Magdalena Sandström
Ledamot	Sarah Helene Brunzell

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna, Styrelsen ska bestå av 5 styrelseledamöter och 0 styrelsesuppleante

Revisor

Extern Erik Hallander

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sarah Brunzell

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-25 .

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
Försäkringsbolag	Brandkontoret
Teknisk förvaltning	Bredablick
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Bredband	Stockholm stadsnät
Ventilationskontroll och underhåll	Peter sotare
Värmekabelsystem	Dimson AB
El	Nordic Green

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Stämplaren 6, Kärnvirket, Masoniten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1950

Totalyta (m²): 4 314

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	7
2 rok	34
3 rok	12
4 rok	6
Summa	59

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
2 rok	2
3 rok	1
Summa	3
Totalt antal bostadslägenheter:	62

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
	5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-10-01

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Asfaltering Garageuppfart	2023	
Fönsterrenovering	2021-2022	
Dränering Hus 26-28	2019-2020	
Installation taksäkerhet	2015	
Nya garageportar	2015	
Elstigar o ledningar	2015	I samtliga lägenheter och gemensamma ytor
Stambyte	2014-2015	
Fasadrenovering	2011	
Balkongrenovering	2006-2008	
Takrenovering	2004	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen åtgärdade ett läckande avloppsrör framför hus 21 under hösten.

Föreningen har låtit sänka föreningsavgiften med 10 procent från och med 1 januari 2023. Föreningen har genomfört en hyreshöjning för uthyrda bostäder (3 st).

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	75
Tillkommande medlemmar under året	12
Avgående medlemmar under året	11
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	76

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 927	4 305	4 228	4 076
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 151	- 221	1 012	655
Soliditet ¹ , %	50	52	47	46
Tom rad				
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	818	910		
Skuldsättning / kvm	7 382	7 447		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 849	7 919		
Räntekänslighet	10	9		
Energikostnad / kvm	254	190		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	84		

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 441 996	8 773 968	2 348 109	100 000	- 8 412 663	- 221 363	33 030 047
Reservering fond för yttre underhåll			229 000		-229 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-235 042		235 042		0
Balanseras i ny räkning					- 221 363	221 363	0
Årets resultat						- 1 151 058	- 1 151 058
Belopp vid årets utgång	30 441 996	8 773 968	2 342 067	100 000	- 8 627 984	- 1 151 058	31 878 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 627 984
Årets resultat	- 1 151 058
Totalt	- 9 779 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	229 000
Balanseras i ny räkning	- 10 008 042
Totalt	- 9 779 042

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan och årets avsättning.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 927 258	4 305 307
Övriga rörelseintäkter	3	22 612	-175 000
Summa Rörelseintäkter		3 949 870	4 130 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 385 351	-2 075 473
Administration och förvaltning	5	-211 369	-257 648
Personalkostnader	6	-170 303	-154 509
Avskrivningar	7	-1 497 194	-1 466 280
Summa Rörelsekostnader		-4 264 217	-3 953 910
RÖRELSERESULTAT		-314 347	176 397
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 096	3 809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 807	-401 569
Summa Finansiella poster		-836 711	-397 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 151 058	-221 363
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 151 058	-221 363
ÅRETS RESULTAT		-1 151 058	-221 363

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	61 595 842	63 092 500
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	536
Summa materiella anläggningstillgångar		61 595 842	63 093 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 595 842	63 093 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		104	833 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 728	76 531
Kundfordringar		754 216	4 756
Summa kortfristiga fordringar		787 048	915 232
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 796 620	0
Summa kassa och bank		1 796 620	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 583 668	915 232
SUMMA TILLGÅNGAR		64 179 510	64 008 268

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 215 964	39 215 964
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		2 342 067	2 348 109
Summa bundet eget kapital		41 658 031	41 664 073
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 627 984	-8 412 663
Årets resultat		-1 151 058	-221 363
Summa fritt eget kapital		-9 779 042	-8 634 026
SUMMA EGET KAPITAL		31 878 989	33 030 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 285 000	22 720 000
Summa långfristiga skulder		13 285 000	22 720 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		13 285 000	22 720 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 360 487	7 788 206
Skatteskulder		253 516	241 686
Övriga skulder		41 631	4 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 359 887	224 297
Summa kortfristiga skulder		19 015 521	8 258 221
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		19 015 521	8 258 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 179 510	64 008 268

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-314 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		1 497 194
Summa		1 182 847
Erhållen ränta		7 096
Erlagd ränta		-843 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		346 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		128 184
Ökning av rörelseskulder		10 704 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 178 709
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder		-9 435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 435 000
Årets kassaflöde		1 743 709
Likvida medel vid årets början		708 616
Likvida medel vid årets slut		1 796 620

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank. Komponentavskrivning tillämpas.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

(Vid K3) Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Kodlås	10
Maskiner	5-10
Stomme och grund	100
Yttertak	Fullt avskrivet
Fasad/balkong	40
Stomkomplettering förening	10-40
Värmesystem	20
Stomkomplettering medlem	26
Stamledningar	50
Entré och portar	16-30
Garage/parkeringsplats	20
Stambyte	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter		
Bostäder	3 139 740	3 489 414
Hysesintäkter		
Bostäder	225 447	239 112
Lokaler	386 412	408 916
Fastighetsskatt	7 008	0
Garage och p-platser	162 340	156 477
Övriga hyresintäkter	800	1 200
	782 007	805 705
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 514	10 143
Övriga intäkter	-3	45
	5 512	10 188
Totalt nettoomsättning	3 927 259	4 305 307
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	22 612	-175 000
Totalt övriga rörelseintäkter	22 612	-175 000

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	110 784	108 538
Uppvärmning	746 556	567 047
Vatten och avlopp	176 949	98 290
Sophämtning	44 585	41 864
	1 078 874	815 739

Funktionell anläggningservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	64 751
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 300	10 170
Övrig funktionell anläggningservice	0	13 707
	1 300	88 628

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	178 324	108 792
Fastighetsstäd	34 484	28 759
Trädgårdsskötsel	34 211	7 137
Snöröjning/sandning	402	0
Övriga köpta tjänster	30 132	6 025
	277 553	150 713

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	222 833	199 136
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	75 817	99 807
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	128 928	139 891
	204 745	239 698

Reparationer

Reparationer	502 232	346 517
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	97 815	235 042
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

	2 385 351	2 075 473
--	------------------	------------------

Not 5. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2023

2022

0

443

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

73 750

126 912

Extra ekonomisk förvaltning

19 347

1 664

93 097

128 576

Revision

Revisionsarvode

52 239

-9 654

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

4 793

1 638

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

2 313

0

Konsultarvode

0

115 015

Bankkostnader

4 328

0

Övriga kostnader

54 599

21 630

61 240

136 645

Totalt administration och förvaltning

211 369

257 648

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

131 250

120 750

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

39 053

33 759

Totalt personalkostnader

170 303

154 509

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

1 496 658

1 451 125

Inventarier och installationer

536

15 155

1 497 194

1 466 280

Totalt avskrivningar

1 497 194

1 466 280

Not 8. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	71 960 877	67 294 352
Anskaffningsvärde byggnad	10 480 680	10 480 680
Inköp	0	4 666 525
Utgående anskaffningsvärden	82 441 557	82 441 557
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 19 349 057	- 17 897 932
Årets avskrivningar	- 1 496 658	- 1 451 125
Utgående avskrivningar	-20 845 715	-19 349 057
Utgående redovisat värde	61 595 842	63 092 500
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	45 413 000	45 413 000
Taxeringsvärde mark	36 028 000	36 028 000
	81 441 000	81 441 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	78 400 000	78 400 000
Lokaler	3 041 000	3 041 000
	81 441 000	81 441 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 500 000	37 500 000
Summa:	37 500 000	37 500 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	209 616	209 616
Utgående anskaffningsvärden	209 616	209 616
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 209 080	- 193 925
Årets avskrivningar	- 536	- 15 155
Utgående avskrivningar	- 209 616	- 209 080
Utgående redovisat värde	0	536

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Nordea	2024-01-23	5,09 %	9 435 000	9 703 000
Nordea			0	3 789 250
Nordea			0	3 600 000
Nordea	2024-02-15	5,14 %	7 389 250	0
Nordea	2025-05-21	0,85 %	13 285 000	13 285 000
Summa skulder till kreditinstitut			30 109 250	30 377 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 360 487	-7 788 206
			12 748 763	22 589 044

Underskrifter

enligt digital signering

Carl Erik Henrik Bjurman
Ordförande

Björn Anders Eriksson
Ledamot

Anna Magdalena Sandström
Ledamot

Sarah Helene Brunzell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 385ab9e5-0f08-41de-a99a-64c9c30a56c3

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning Brf Sturehöjden 2023 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-03-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-04-03**.

Eriksson, Björn Anders

pjorne99@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "Björn Anders
Eriksson"

Signerat: 2024-03-29

Bjurman, Carl Erik Henrik

henrik.bjurman@gmail.com



BankID returnerade
personnamnet "HENRIK
BJURMAN"

Signerat: 2024-03-29

Sandström, Anna Magdalena

anna.sandstrom@wwf.se



BankID returnerade
personnamnet "Anna Magdalena
Sandström"

Signerat: 2024-04-02

Brunzell, Sarah Helene

sarah.brunzell@hotmail.com



BankID returnerade
personnamnet "SARAH
BRUNZELL"

Signerat: 2024-04-03

Erik Hallander

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

Signerat: 2024-04-03

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.