

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

STUREBYHÖJDEN

Org.nr: 769607-6814

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREBYHÖJDEN, organisationsnummer 769607-6814, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 2073.
- 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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål

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

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26.

Ekonomisk plan registrerades år 2002-04-05.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-10-27.

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.

Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Hallander WeAudit
----------------------	---------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stina Wegberg och Rufus Tronde

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11.
På stämman deltog 12 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
El	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

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: 2024-12-26

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte avlopps- och spillvattenledning	2023	
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

Under 2024 lades 2 av föreningens 3 lån om till rörlig ränta. Se not Skulder till kreditinstitut.

Styrelsen beslöt att höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2025-01-01

Efter förhandling med Hyresgästföreningen beslöts att höja hyrorna på de 3 hyreslägenheterna med 4,99% fr.o.m. 2024-01-01 samt med 4,69% fr.o.m. 2025-01-01.

I januari upptäcktes en läckande avloppsledning pga av stopp i avloppsstammen. Läckan orsakade viss vattenskador i en lägenhet.

Medlemsinformation

76 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelser skett.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 78

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 050	3 927	4 305	4 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 920	- 1 151	- 221	1 012
Soliditet ¹ , %	49	50	52	47
Tom rad				
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	928	818	910	
Skuldsättning / kvm	7 242	7 382	7 447	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 701	7 849	7 919	
Räntekänslighet	9	10	9	
Energikostnad / kvm	316	254	190	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	79	84	

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 441 996	100 000	8 773 968	2 342 067	- 8 627 984	- 1 151 058	31 878 989
Resultatdisposition enligt stämman:							
Reservering fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning				229 000	- 229 000	1 151 058	1 151 058
Årets resultat					-1 151 058	- 919 691	- 2 070 749
Belopp vid årets utgång	30 441 996	100 000	8 773 968	2 571 067	- 10 008 042	- 919 691	30 959 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 008 042
Årets resultat	- 919 691
Totalt	- 10 927 733

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	229 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 24 764
Balanseras i ny räkning	- 11 131 969
Totalt	- 10 927 733

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, liksom ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 050 122	3 927 258
Övriga rörelseintäkter	3	-1 424	22 612
Summa Rörelseintäkter		4 048 698	3 949 870
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 115 493	-2 385 351
Administration och förvaltning	5	-180 970	-211 369
Personalkostnader	6	-184 489	-170 303
Avskrivningar	7	-1 459 604	-1 497 194
Summa Rörelsekostnader		-3 940 556	-4 264 217
RÖELSERESULTAT		108 142	-314 347
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 410	7 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 243	-843 807
Summa Finansiella poster		-1 027 833	-836 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-919 691	-1 151 058
RESULTAT FÖRE SKATT		-919 691	-1 151 058
ÅRETS RESULTAT		-919 691	-1 151 058

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	60 136 238	61 595 842
Summa materiella anläggningstillgångar		60 136 238	61 595 842
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 136 238	61 595 842
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		83 834	104
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-8 184	32 728
Kundfordringar		881 268	754 216
Summa kortfristiga fordringar		956 918	787 048
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 618 310	1 796 620
Summa kassa och bank		1 618 310	1 796 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 575 228	2 583 668
SUMMA TILLGÅNGAR		62 711 466	64 179 510

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 215 964	39 215 964
Reservfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll		2 571 067	2 342 067
Summa bundet eget kapital		41 887 031	41 658 031
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 008 042	-8 627 984
Årets resultat		-919 691	-1 151 058
Summa fritt eget kapital		-10 927 733	-9 779 042
SUMMA EGET KAPITAL		30 959 298	31 878 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	13 285 000
Summa långfristiga skulder		0	13 285 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	13 285 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	29 967 550	17 360 487
Skatteskulder		260 398	253 516
Övriga skulder		34 264	41 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 489 956	1 359 887
Summa kortfristiga skulder		31 752 168	19 015 521
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		31 752 168	19 015 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 711 466	64 179 510

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	108 143	-314 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 459 604	1 497 194
Summa	1 567 747	1 182 847
Erhållen ränta	39 410	7 096
Erlagd ränta	-1 067 243	-843 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	539 913	346 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-169 870	-199 101
Ökning/minskning av rörelseskulder	19 647	10 757 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	389 690	10 904 335
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-568 000	-9 435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-568 000	-9 435 000
Årets kassaflöde	-178 310	1 469 335
Likvida medel vid årets början	1 796 620	708 616
Likvida medel vid årets slut	1 618 310	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

Årsavgifter

Bostäder

3 177 782

3 139 739

Hyresintäkter

Bostäder

251 901

225 447

Lokaler

414 228

386 412

Fastighetsskatt

17 328

7 008

Garage och p-platser

165 230

162 340

Bredband

-14 490

0

Övriga hyresintäkter

600

800

834 797

782 007

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

20 271

5 514

Gästlägenhet

6 938

0

Övriga intäkter

10 334

-3

37 543

5 512

Totalt nettoomsättning

4 050 122

3 927 258

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

-1 424

22 612

Totalt övriga rörelseintäkter

-1 424

22 612

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	107 520	110 784
Uppvärmning	952 291	746 556
Vatten och avlopp	230 853	176 949
Sophämtning	77 750	44 585

1 368 415 **1 078 874**

Funktionell anläggningsservice

Sotning	9 716	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 820	1 300

12 536 **1 300**

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	211 481	178 324
Fastighetsstäd	33 688	34 484
Trädgårdsskötsel	0	34 211
Snöröjning/sandning	0	402
Övriga köpta tjänster	0	30 132

245 169 **277 553**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	122 970	222 833
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	120 646	75 817
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 470	128 928

252 116 **204 745**

Reparationer

Reparationer	57 647	502 232
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	56 640	97 815
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

2 115 493 **2 385 351**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	75 625	73 750
Extra ekonomisk förvaltning	47 090	19 347

122 715 **93 097**

Revision

Revisionsarvode	29 423	52 239
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	4 217	4 793
-----------------------------	-------	-------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 127	2 313
Bankkostnader	4 191	4 328
Övriga kostnader	11 297	54 599

24 615 **61 240**

Totalt administration och förvaltning

180 970 **211 369**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024	2023
143 250	131 250

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

41 239	39 053
--------	--------

Totalt personalkostnader

184 489	170 303
----------------	----------------

Not 7. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

Inventarier och installationer

2024	2023
1 459 604	1 496 658
0	536

1 459 604	1 497 194
------------------	------------------

Totalt avskrivningar

1 459 604	1 497 194
------------------	------------------

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

71 960 877	71 960 877
------------	------------

10 480 680	10 480 680
------------	------------

Utgående anskaffningsvärden

82 441 557	82 441 557
-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

- 20 845 715	- 19 349 057
--------------	--------------

- 1 459 604	- 1 496 658
-------------	-------------

Utgående avskrivningar

-22 305 319	-20 845 715
--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde

60 136 238	61 595 842
-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

45 413 000	45 413 000
------------	------------

36 028 000	36 028 000
------------	------------

81 441 000	81 441 000
-------------------	-------------------

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

Lokaler

78 400 000	78 400 000
------------	------------

3 041 000	3 041 000
-----------	-----------

81 441 000	81 441 000
-------------------	-------------------

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

Summa:

37 500 000	37 500 000
------------	------------

37 500 000	37 500 000
-------------------	-------------------

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	209 616	209 616
Utgående anskaffningsvärden	209 616	209 616
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 209 080	- 209 080
Årets avskrivningar	- 536	- 536
Utgående avskrivningar	- 209 616	- 209 616
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-01-23	4,010 %	8 867 000	9 435 000
Nordea	2025-02-15	3,720 %	7 389 250	7 389 250
Nordea	2025-05-21	0,850 %	13 285 000	13 285 000
Summa skulder till kreditinstitut			29 541 250	30 109 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-29 541 250	-17 360 487
			0	12 748 763

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carl Erik Henrik Bjurman
Ordförande

Björn Anders Eriksson
Ledamot

Anna Magdalena Sandström
Ledamot

Sarah Helene Brunzell
Ledamot

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

WeAudit
Erik Hallander
Auktoriserad revisor