

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Storken 10

716403-3891

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storken 10, 716403-3891 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Föreningen registrerades 1986-02-03 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger och förvaltar marken och fastigheten Storken 10 i Hedvig Eleonora församling i Stockholm. Fastigheten omfattar 28 lägenheter och 1 lokal. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-18 utgjorts av:

Anna Stenberg, ledamot
Josefin Bratsberg, ledamot
Paul Laye, ledamot
Karl Liska, ledamot
Katarina Hedegaard-Friis, ledamot och ordförande
Carl Adam Briggert, suppleant

Styrelsen har haft åtta protokollförda styrelsemöten under 2023.

Revisor och revisorssuppleant

Frida Wilson, Winthers revisionsbyrå, revisor
Lena Isik, Winthers revisionsbyrå, revisorssuppleant

Försäkring

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen för föreningen har handlagts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- En lägenhetsöverlåtelse har skett under verksamhetsåret.
- Säkerhetsgaller har satts upp i källaren för att skydda mot ovälkomna besökare.
- Stamspolning har utförts i fastigheten.
- Vi har med nya entresystemet lämnat ut "blippar" för portöppning till boende i föreningen.
- Hissinspektion har genomförts av Kone, och identifierade åtgärder har gjorts av Kone.
- Vi har löpande följt ekonomi och utveckling av ränteläget och tagit informerade beslut om bindningstid på lån som löpt ut under året.
- Inspektion av balkonger har genomförts, med slutsats att de äldre balkongerna behöver renoveras i samband med renovering av innerfasaden.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som innehåller underhållsläget per byggnadsdel, tidsintervall för obligatoriska kontroller samt bedömning och planering av underhåll. Det större underhåll som ska planeras för kommande år är renovering av innerfasad inkl. äldre balkonger.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 466 292	1 466 292	1 466 292	1 466 310
Resultat efter finansiella poster	-159 155	22 575	311 020	261 063
Soliditet, %	51	51	51	50
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	532			
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	2 507			
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	2 507			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	21			
Räntekänslighet, %	5			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	210			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99			

Upplysning vid förlust

Årets resultat var - 159,155 SEK detta beroende på högre värmekostnader samt högre räntor, något som vi detta år kommer minska med en nyligen omläggning av lånen och en riksbank som bör sänka under året. Vi har även fortsatt amortera 124,812 SEK på lånen. I förebyggande syfte höjdes även avgifterna med 5% för 2024.

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	8 795 569	1 780 817	1 036 476	-3 534 888	22 575
Disposition av fg års resultat				22 575	-22 575
Avsättning till fond för yttre underhåll			120 346	-120 346	
Årets resultat					-159 155
Vid årets slut	8 795 569	1 780 817	1 156 822	-3 632 659	-159 155

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 632 659
årets resultat	-159 155
Totalt	-3 791 814
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	120 346
balanseras i ny räkning	-3 912 160
Summa	-3 791 814

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 466 292	1 466 292
Övriga rörelseintäkter	2	10 915	4 825
Summa rörelseintäkter		1 477 207	1 471 117
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 093 911	-1 140 036
Förvaltningskostnader	4	-103 320	-94 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 449	-216 451
Summa rörelsekostnader		-1 413 680	-1 451 290
Rörelseresultat		63 527	19 827
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 532	62 678
Räntekostnader		-277 214	-59 930
Summa finansiella poster		-222 682	2 748
Resultat efter finansiella poster		-159 155	22 575
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-159 155	22 575
Skatter			
Årets resultat		-159 155	22 575

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 316 418	13 525 321
Inventarier	6	7 552	15 098
Summa materiella anläggningstillgångar		13 323 970	13 540 419
Summa anläggningstillgångar		13 323 970	13 540 419
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		225 510	218 528
Övriga fordringar		2 098	66
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 129	50 823
Summa kortfristiga fordringar		282 737	269 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 874 365	1 989 570
Summa kassa och bank		1 874 365	1 989 570
Summa omsättningstillgångar		2 157 102	2 258 987
SUMMA TILLGÅNGAR		15 481 072	15 799 406

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 795 569	8 795 569
Upplåtelseavgift		1 780 817	1 780 817
Fond för yttre underhåll		1 156 822	1 036 476
Summa bundet eget kapital		11 733 208	11 612 862
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 632 660	-3 534 888
Årets resultat		-159 155	22 575
Summa fritt eget kapital		-3 791 815	-3 512 313
Summa eget kapital		7 941 393	8 100 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 910 674	7 035 486
Leverantörsskulder		101 574	187 962
Skatteskulder		11 062	7 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		516 369	467 905
Summa kortfristiga skulder		7 539 679	7 698 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 481 072	15 799 406

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-159 155	22 575
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	216 449	216 451
	57 294	239 026
Betald skatt	3 558	4 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 852	243 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-13 320	-8 802
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-37 926	132 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 606	367 329
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-124 812	-124 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-124 812	-124 812
Årets kassaflöde	-115 206	242 517
Likvida medel vid årets början	1 989 570	1 747 053
Likvida medel vid årets slut	1 874 364	1 989 570

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	%
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5
-Standardförbättringar	1,5
-Fönsterrenovering	2,5
-Tak-och fasadarbeten	1,5
-Inventarier	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet, %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm, totalt upplåtna

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 466 292	1 466 292
Summa	1 466 292	1 466 292

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och kabel-Tv.
Hushållsel ingår ej.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrlåtelse-/pansättningsavgifter	3 371	3 865
Övriga rörelseintäkter	7 544	960
Summa	10 915	4 825

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Varor, material	10 706	7 900
Fastighetsskötsel	6 570	6 271
Städning	96 403	94 970
Hiss	77 729	26 151
Balkonger	12 000	-
Reparation/underhåll	86 968	266 932
Tvättstuga	4 763	9 800
Sotning	15 051	15 788
El	36 363	44 391
Värme	473 553	418 702
Vatten	69 180	57 252
Sophämtning	56 988	49 359
Snöröjning	15 644	19 326
Gården	4 323	1 596
Fastighetsförsäkring	50 823	47 270
Fastighetsavgift	71 042	69 082
KabelTV	5 805	5 246
Summa	1 093 911	1 140 036

Not 4 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Telefon och porto	-	4 518
Administrationskostnader	3 492	5 383
Revisionsarvode	27 114	15 649
Kostnader Årsstämma	1 500	3 000
Kostnader förenings-/styrelsemöten	11 713	2 718
Arvode ekonomisk förvaltning	48 997	49 750
Medlemskap Branschorganisation	5 730	5 162
Bankkostnader	4 085	2 312
Tidningar/Tidskrifter	689	689
Uppvaktning och gåvor	-	5 622
Summa	103 320	94 803

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 756 472	18 756 472
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>18 756 472</u>	<u>18 756 472</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 231 151	-5 022 248
-Årets avskrivning enligt plan	-208 903	-208 903
	<u>-5 440 054</u>	<u>-5 231 151</u>
Redovisat värde vid årets slut	13 316 418	13 525 321
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 704 000	5 704 000
Taxeringsvärde byggnader:	39 043 000	39 043 000
Taxeringsvärde mark:	103 612 000	103 612 000
	142 655 000	142 655 000

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	213 415	213 415
	<u>213 415</u>	<u>213 415</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-198 317	-190 769
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 546	-7 548
	<u>-205 863</u>	<u>-198 317</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 552	15 098

Not 7 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, räntesats 4,660% bundet tom 240301	1 368 750	1 383 750
Stadshypotek, räntesats 4,660% bundet tom 240301	2 173 530	2 246 810
Stadshypotek, räntesats 4,660% bundet tom 240301	2 456 413	2 483 333
Stadshypotek, räntesats 4,540% bundet tom 240330	434 481	439 093
Stadshypotek, räntesats 4,850% bundet tom 240430	477 500	482 500
	<u>6 910 674</u>	<u>7 035 486</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	6 910 674	7 035 486
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	6 910 674	7 035 486
Fastighetsinteckningar	8 538 000	8 538 000

Samtliga lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder.
Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2024.
Amortering som planeras göras är 124 812 kr/år.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I december beslutades att höja månadsavgifterna för 2024 med 5% för att möta ökade löpande kostnader för sådant som värme, vatten och sophämtning.

Underskrifter

Stockholm den / 2023

Katarina Hedegaard-Friis
Ordförande

Paul Laye

Anna Stenberg

Karl Liska

Josefin Bratsberg

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Frida Wilson
Auktoriserad revisor