

Årsredovisning för
Brf Stora Steenhuset
769603-0761

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Steenhuset, 769603-0761 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Föreningen förvärvade den 1 mars 1999 fastigheten Palamedes 1 i Stockholms kommun med äganderätt till marken. Föreningen som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Under året har två överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelseledamöter; Jan Bergman, Per Holting, John Sandnes
Styrelsesuppleanter; Marie Lundvall, Mattias Lewrén, Barbro Lund

Styrelsens har haft fem protokollförda styrelsemöten under 2023.

Arvoden

Inget arvode har utbetalats till styrelsen

Förvaltning

Ekonomisk förvaltare har varit Skärgårdskontoret Ljusterö AB

Revisorer

Revisor har varit auktoriserade revisorn Johan Isbrand.

Underhåll

Föreningen har en fastställd underhållsplan som uppdateras löpande.

Ytterligare takras skydd, lagat hissdörr och funktion för hissen Lilla Nygatan, lagning av soprum byte av dörren till soprummet och målning av soprum golv och dörrar på hela gården.

Föreningsfrågor

Styrelsen beslöt på styrelsemötet i november 2023 att inleda 2024 med oförändrade avgifter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 917 128	1 866 916	1 875 672	1 728 408
Resultat efter finansiella poster	139 650	336 779	430 432	-1 303 744
Soliditet, %	82	82	81	81
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	557			
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	4 501			
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	4 186			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	106			
Räntekänslighet, %	8			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	185			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	67			

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 970 000	200 032	-645 006	336 779
Disposition enl årsstämmobeslut			336 779	-336 779
Avsättning till fond för yttre underhåll		141 000	-141 000	
Årets resultat				139 650
Vid årets slut	52 970 000	341 032	-449 227	139 650

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-449 227
årets resultat	139 650
Totalt	-309 577
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	141 000
balanseras i ny räkning	-450 577
Summa	-309 577

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	2	1 917 128	1 866 916
Övriga rörelseintäkter	3	3 551	260
Summa rörelseintäkter		1 920 679	1 867 176
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 081 432	-1 142 866
Förvaltningskostnader	5	-94 713	-75 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 290	-127 290
Summa rörelsekostnader		-1 303 435	-1 345 649
Rörelseresultat		617 244	521 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 776	8 280
Räntekostnader		-503 370	-193 028
Summa finansiella poster		-477 594	-184 748
Resultat efter finansiella poster		139 650	336 779
Resultat före skatt		139 650	336 779
Årets resultat		139 650	336 779

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	6	62 415 019	62 542 309
Byggnadsinventarier	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>62 415 019</u>	<u>62 542 309</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>62 415 019</u>	<u>62 542 309</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		311 688	395 226
Övriga fordringar		-	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>18 577</u>	<u>-</u>
Summa kortfristiga fordringar		330 265	395 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>1 809 301</u>	<u>1 702 496</u>
Summa kassa och bank		1 809 301	1 702 496
Summa omsättningstillgångar		<u>2 139 566</u>	<u>2 097 803</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 554 585</u>	<u>64 640 112</u>

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		52 970 000	52 970 000
Fond för yttre underhåll		341 032	200 032
Summa bundet eget kapital		53 311 032	53 170 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-449 227	-645 006
Årets resultat		139 650	336 779
Summa fritt eget kapital		-309 577	-308 227
Summa eget kapital		53 001 455	52 861 805
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	-	10 758 361
Kortfristig del av långfristig skuld		-	-204 640
Summa långfristiga skulder		-	10 553 721
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld		-	204 640
Skulder till kreditinstitut	8,9	10 553 709	-
Leverantörsskulder		86 896	78 147
Skatteskulder		248 602	247 342
Övriga skulder		102 011	102 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		561 912	592 446
Summa kortfristiga skulder		11 553 130	1 224 586
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 554 585	64 640 112

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	139 650	336 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	99 968	136 771
	239 618	473 550
Betald skatt	1 260	40 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 878	514 470
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	83 619	-172 151
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13 040	31 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	311 457	373 625
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-204 652	-322 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 652	-322 179
Årets kassaflöde	106 805	51 446
Likvida medel vid årets början	1 702 496	1 651 050
Likvida medel vid årets slut	1 809 301	1 702 496

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	500
-Värmeanläggning	10
-Inventarier	5

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 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 305 828	1 305 823
Hysesintäkter lokal	498 780	455 777
Intäkter vatten	112 521	105 288
Öresutj	-1	28
Summa	1 917 128	1 866 916

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	3 431	-
Övrigt	120	260
Summa	3 551	260

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsservice	49 363	46 124
Städning	32 725	39 885
Underhåll & reparation hissar	47 483	35 346
Förbrukningsmaterial/inventarier	20 925	265
Gården	10 131	19 214
Snöröjning	13 912	6 666
Reparation och underhåll	35 805	178 805
Elkostnader	32 567	36 111
Fjärrvärme	347 654	324 020
Vattenkostnader	85 578	68 224
Sophämtning	43 608	36 716
Sotning	-	2 475
Försäkring	56 910	53 633
Kabel TV	37 197	34 376
Telia, hissar	18 972	13 664
Fastighetsskatt, lokaler	220 000	220 000
Fastighetsskatt, bostäder	28 602	27 342
Summa	1 081 432	1 142 866

Not 5 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	76 994	58 931
Revisionsarvoden	17 719	16 562
Summa	94 713	75 493

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 960 825	64 960 825
	<u>64 960 825</u>	<u>64 960 825</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 418 516	-2 291 226
-Årets avskrivning enligt plan	-127 290	-127 290
	<u>-2 545 806</u>	<u>-2 418 516</u>
Redovisat värde vid årets slut	62 415 019	62 542 309
I utgående redovisat värde ingår mark med	1 315 457	1 315 457
Taxeringsvärde byggnader:	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark:	80 000 000	80 000 000
	<u>141 000 000</u>	<u>141 000 000</u>

Not 7 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	327 500	327 500
	<u>327 500</u>	<u>327 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-327 500	-327 500
	<u>-327 500</u>	<u>-327 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB ränta 5,39%, villkorsändringsdag 241125	4 948 079	5 048 441
SBAB ränta 5,21%, villkorsändringsdag 240607	4 930 887	5 030 856
SBAB ränta 5,30%, villkorsändringsdag 240703	674 743	679 064
	<u>10 553 709</u>	<u>10 758 361</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	10 553 709	204 640
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	1 001 737
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	9 551 984
	<u>10 553 709</u>	<u>10 758 361</u>

Pga av ändrade redovisningsregler har samtliga lån som förfaller inom ett år redovisats som kortfristiga under 2023. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2024 samt att fortsätta amortera ca 200 tkr/år.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Underskrifter

Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan Bergman
Styrelseordförande

Per Holting
Styrelseledamot

John Sandnes
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Isbrand
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."

John Sandnes

Styrelseledamot

Serienummer: a7ff655c86305ada382319462e6c9ca106cfxxxx

IP: 94.246.xxx.xxx

2024-04-04 12:07:32 UTC



Per Anders Holting

Styrelseledamot

Serienummer: b4d70fb7c178e5c71055c2d8501c5b6e5cfaxxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-04-06 14:37:14 UTC



JAN BERGMAN

Styrelseordförande

Serienummer: 8599e03cc99e5b4c0b24d76efbdd38fdec9fxxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-04-07 09:05:37 UTC



JOHAN ISBRAND

Revisor

Serienummer: e9be421f45a90658358918d20229713c9a9xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2024-04-08 06:37:04 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>