

Årsredovisning för
Brf Stora Steenhuset
769603-0761

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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Steenhuset, 769603-0761, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om 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 en överlåtelse skett.

Styrelsen

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

Styrelsens har haft sex protokollförda styrelsemöten under 2024.

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.

Elkablar har monterats i stuprännorna mot Lilla Nygatan, Yxsmedsgränd och mot gården, för att minska riskerna med istappar i dessa.

Snörasskydd har monterats på taket.

Reparation av den gamla porten mot Lilla Nygatan 7.

Förändring av hissen på Lilla Nygatan så att den nu går ned i källaren när den inte används. Detta gör att den inte blir påverkad av kallt väder på samma sätt och fungerar bättre.

Föreningsfrågor

Styrelsen beslöt på styrelsemötet i oktober 2024 att inleda 2025 med oförändrade avgifter.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 927 087	1 917 128	1 866 916	1 875 672
Resultat efter finansiella poster	-108 711	139 650	336 779	430 432
Soliditet %	82	82	82	81
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	557	557		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	67	67		
Skuldsättning per m ²	4 098	4 186		
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	4 406	4 501		
Sparande per m ²	7	106		
Energikostnad per m ²	202	185		
Räntekänslighet %	8	8		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust 2024 beror på underhållsarbete och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 970 000	341 032	-449 226	139 650
Balanseras i ny räkning			139 650	-139 650
Avsättning till fond för yttre underhåll		141 000	-141 000	
Årets resultat				-108 711
Belopp vid årets utgång	52 970 000	482 032	-450 576	-108 711

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-450 576
Årets resultat	-108 711
Summa	-559 287
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	141 000
Balanseras i ny räkning	-700 287
Summa	-559 287

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 927 087	1 917 128
Övriga rörelseintäkter	3	60	3 551
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 927 147	1 920 679
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 310 943	-1 081 432
Förvaltningskostnader	5	-87 346	-94 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 291	-127 290
Summa rörelsekostnader		-1 525 580	-1 303 435
Rörelseresultat		401 567	617 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 773	25 776
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 051	-503 370
Summa finansiella poster		-510 278	-477 594
Resultat efter finansiella poster		-108 711	139 650
Resultat före skatt		-108 711	139 650
Årets resultat		-108 711	139 650

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	62 287 728	62 415 019
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		62 287 728	62 415 019
Summa anläggningstillgångar		62 287 728	62 415 019
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		216 450	311 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	18 577
Summa kortfristiga fordringar		216 450	330 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 768 473	1 809 301
Summa kassa och bank		1 768 473	1 809 301
Summa omsättningstillgångar		1 984 923	2 139 566
SUMMA TILLGÅNGAR		64 272 651	64 554 585

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 970 000	52 970 000
Fond för yttre underhåll		482 032	341 032
Summa bundet eget kapital		53 452 032	53 311 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-450 576	-449 227
Årets resultat		-108 711	139 650
Summa fritt eget kapital		-559 287	-309 577
Summa eget kapital		52 892 745	53 001 455
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7,8	10 332 166	10 553 709
Leverantörsskulder		120 806	86 896
Skatteskulder		249 340	248 602
Övriga skulder		102 011	102 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575 583	561 912
Summa kortfristiga skulder		11 379 906	11 553 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 272 651	64 554 585

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	401 567	617 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	127 291	127 290
Erhållen ränta	5 105	18 576
Erhållen utdelning	7 668	7 200
Erlagd ränta	-523 051	-503 370
Betald inkomstskatt	738	1 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 318	268 200
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	95 238	83 538
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	18 576	-18 495
Ökning/minskning leverantörsskulder	33 910	8 749
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	13 673	-30 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180 715	311 457
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-221 543	-204 652
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 543	-204 652
Årets kassaflöde	-40 828	106 805
Likvida medel vid årets början	1 809 301	1 702 496
Likvida medel vid årets slut	1 768 473	1 809 301

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	500
Värmeanläggning	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Årsavgifter	1 305 825	1 305 828
Hyresintäkter lokal	527 386	498 780
Intäkter vatten	93 876	112 521
Öresutj	0	-1
Summa	1 927 087	1 917 128

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår värme, el (ej hushållsel), vatten, kabel-TV (basutbud) och Internetanslutning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Elstöd	0	3 431
Övrigt	60	120
Summa	60	3551

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Fastighetsskötsel	56 700	49 363
Städning	38 675	32 725
Förbrukningsinventarie/-material	935	20 925
Gården	10 249	10 131
Snöröjning	16 726	13 912
Reparation och underhåll hissar	48 550	47 483
Reparation och löpande underhåll	211 376	35 805
El	32 421	32 567
Fjärrvärme	369 612	347 654
Vatten	108 245	85 578
Sophämtning	54 523	43 608
Försäkring	61 035	56 910
Kabel-TV	35 703	37 197
Telia, hissar	16 853	18 972
Fastighetsskatt, lokaler	220 000	220 000
Fastighetsskatt, bostäder	29 340	28 602
Summa	1 310 943	1 081 432

Not 5 Förvaltningskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Förvaltningskostnader	68 908	76 994
Revisionsarvode	18 438	17 719
Summa	87 346	94 713

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 960 825	64 960 825
Utgående anskaffningsvärden	64 960 825	64 960 825
Ingående avskrivningar	-2 545 806	-2 418 516
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-127 291	-127 290
Utgående avskrivningar	-2 673 097	-2 545 806
Redovisat värde	62 287 728	62 415 019
Taxeringsvärde		
Byggnader	61 000 000	61 00 0000
Mark	80 000 000	80 000 000
Summa taxeringsvärde	141 000 000	141 000 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 1 315 457.

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	villkorsändring	Datum för	
			2024-12-31	2023-12-31
SBAB	3,93	2025-11-25	4 839 438	4 948 079
SBAB	3,81	2025-06-09	4 822 670	4 930 887
SBAB	4,42	2025-07-03	670 058	674 743
Summa			10 332 166	10 553 709

Kommentar till not

Samtliga lån som förfaller inom ett år har redovisats som kortfristiga under 2024. Föreningen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under 2025 samt att fortsätta amortera ca 200 tkr/år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Underskrifter

Datum framgår av den digitala underskriften

Jan Bergman Datum
Styrelseordförande

John Sandnes Datum
Styrelseledamot

Per Holting Datum
Styrelseledamot

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

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."

Per Anders Holting

Styrelseledamot

Serienummer: b4d70fb7c178e5[...]c5b6e5cfad339

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-25 13:14:35 UTC



John Sandnes

Styrelseledamot

Serienummer: a7ff655c86305a[...]c9ca106cf0331

IP: 109.238.xxx.xxx

2025-04-26 09:15:50 UTC



JAN BERGMAN

Ordförande/Styrelseledamot

Serienummer: 8599e03cc99e5b[...]d38fdec9f0b51

IP: 83.140.xxx.xxx

2025-04-28 10:27:05 UTC



JOHAN ISBRAND

Revisor

Serienummer: e9be421f45a906[...]9713c9a9c596c

IP: 90.229.xxx.xxx

2025-04-29 11:02:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.