



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Brf Stormyrötösen 2

Årsredovisning 2023



rJYKeXIZC-B1xYtgmIWC

Årsredovisning för
Brf Stormyrötösen 2
769606-1964

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Stormyrtösen 2 (769606-1964) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-16. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stormyrtösen 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Ola Hanssonsgatan 1-9. Stormyrtösen 2 byggdes år 1934.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
142	Lägenheter, bostadsrätt	4 496
4	Lägenheter, hyresrätt	130
34	Lokaler, hyresrätt	423

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Frida Westman	Ordförande
Julia Nilsson	Kassör- Avgått 2024-02-09
Richard Lundberg	Ledamot
Alessia Rosi	Ledamot- Avgått 2024-02-09
Matilda Ljunglöf	Ledamot
Jesper Samuelsson	Ledamot
Lovisa Hagberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Frida Westman, Richard Lundberg, Matilda Ljunglöf och Jesper Samuelsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Amanda Fallqvist.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Renovering av tvättstuga
2022-2023	Fönsterbyte
2022	Takrenovering
2018	OVK
2015	Balkonger
2004-1004	Stambyte

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023-2026	Ändring i sophantering
2024-2027	Underhåll i trapphus
2024-2028	Underhåll av fasad

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-10-01 med 10 procent.

Under nästa år har ännu inte föreningen planerat något ytterligare avgiftsförändring. Ses över regelbundet.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 169 st. Under året har 0 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 167 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	SGIS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sett till att möjlighet finns att sortera matavfall, föreningen har fortfarande sopnedkast för hushållssopor som kommer att ses över inom närtid. Föreningen har haft större renoveringar vilket har påverkat föreningens kassa. Föreningen har gjort en större investering genom att byta samtliga fönster i medlemmarnas lägenheter och renoverat fönster och dörrar på vädringsbalkongerna. Föreningen har även bytt ut samtliga tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp samt renoverat det yttre utskicket i tvättstugorna.

Föreningen har även gjort mindre underhåll och jobbat med underhållsplanen regelbundet under året.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdateras löpande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär, ökade energi och uppvärmningskostnader i jämförelse mot föregående år samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

I årets resultat ingår avskrivningar av fastigheterna vilket är en bokföringsmässig värdeminskning vilket inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 104 kr/m².

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 477	4 380	4 387	4 408,929
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 855	447	-1 903	-36
Soliditet (%)	70%	72%	72%	69%
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	796	776		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 977	4 997		
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	5 589	5 612		
Räntekänslighet %	7	7		
Energikostnad kr/kvm totalyta	309	267		
Sparande kr/kvm totalyta	104	259		
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	78	80		

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

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 /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	55 671 489	16 604 547	3 836 384	-6 812 810	447 353	69 746 963
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000		
Balanseras i ny räkning				447 353	-447 353	
Årets resultat					-4 854 550	-4 854 550
Belopp vid årets utgång	55 671 489	16 604 547	4 336 384	-6 865 457	-4 854 550	64 892 413

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-6 865 457
Årets resultat	-4 854 550
Totalt	-11 720 007
Avsättning till yttre fond	3 064 364
Uttag ur yttre fond (årets underhåll)	-4 649 175
Balanseras i ny räkning	-10 135 196
Totalt	-11 720 007

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 477 234	4 379 625
Övriga rörelseintäkter		129 128	-
Summa rörelseintäkter		4 606 362	4 379 625
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-7 888 224	-2 761 011
Övriga externa kostnader	4	-39 999	-37 906
Personalkostnader och arvoden	5	-314 777	-155 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-732 801	-732 801
Summa rörelsekostnader		-8 975 801	-3 687 571
Rörelseresultat		-4 369 439	692 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 535	8 421
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 646	-253 122
Summa finansiella poster		-485 111	-244 701
Resultat efter finansiella poster		-4 854 550	447 353
Resultat före skatt		-4 854 550	447 353
Årets resultat		-4 854 550	447 353

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	86 142 326	86 863 850
Inventarier, maskiner och installationer	7	754 786	45 106
Summa materiella anläggningstillgångar		86 897 112	86 908 956
Summa anläggningstillgångar		86 897 112	86 908 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 969	11 638
Övriga fordringar		280 573	15 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		151 047	103 218
Summa kortfristiga fordringar		451 589	130 393
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		5 110 954	9 354 236
Summa kassa och bank		5 110 954	9 354 236
Summa omsättningstillgångar		5 562 543	9 484 629
SUMMA TILLGÅNGAR		92 459 655	96 393 585

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		72 276 036	72 276 036
Fond för yttre underhåll		4 336 384	3 836 384
Summa bundet eget kapital		76 612 420	76 112 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 865 457	-6 812 810
Årets resultat		-4 854 550	447 353
Summa fritt eget kapital		-11 720 007	-6 365 457
Summa eget kapital		64 892 413	69 746 963
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 000 000	14 405 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	14 405 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	16 130 000	10 825 000
Leverantörsskulder		1 367 095	255 812
Skatteskulder		537 448	508 978
Övriga skulder		95 560	43 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		437 139	608 409
Summa kortfristiga skulder		18 567 242	12 241 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 459 655	96 393 585

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		
Rörelseresultat	-4 369 439	692 054
Avskrivningar	732 801	732 801
Erlagd ränta och ränteintäkter	-485 111	-244 701
	<u>-4 121 749</u>	<u>1 180 154</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 121 749	1 180 154
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-8 331	5 314
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-312 865	236 122
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 111 283	28 904
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-90 662	116 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 422 324	1 567 490
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	-720 957	-56 383
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-720 957	-56 383
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-4 243 281	1 411 107
Likvida medel vid årets början	9 354 235	7 943 129
Likvida medel vid årets slut	5 110 954	9 354 236

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Tvättutrustning	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 581 021	3 489 770
Hyror	778 255	779 355
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 295	53 738
Övriga hyresintäkter	77 663	56 762
	4 477 234	4 379 625

I årsavgifterna ingår el, vatten och värme.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	272 426	216 327
Städning	161 964	151 210
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 988	9 725
Snöröjning	40 460	19 983
Sotning	13 697	
Reparationer	197 476	145 120
El	466 186	387 866
Uppvärmning	841 408	761 288
Vatten	254 281	201 316
Sophämtning	105 611	91 468
Försäkringspremie	106 237	100 031
Fastighetsavgift bostäder	231 994	221 774
Fastighetsskatt lokaler	41 840	41 840
Övriga fastighetskostnader	85 698	2 679
Kabel-tv/Bredband/IT	32 845	26 509
Förvaltningsarvode ekonomi	144 777	141 886
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 313	6 863
Panter och överlåtelse	45 282	80 467
Juridiska åtgärder	139 560	13 003
Övriga externa tjänster	11 006	12 281
	3 239 049	2 631 636
Underhåll		
Ventilation	108 750	
Tak		129 375
Fönster	4 540 425	
	7 888 224	2 761 011
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 888 224	2 761 011

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Aviseringskostnad	2 075	1 300
Underhållsplan	10 425	10 425
Besiktning- och utredningskostnader	9 999	7 056
Revisionarvode	17 500	19 125
Summa	39 999	37 906

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	224 957	118 593
Övrigt arvode styrelse	14 563	
Sociala kostnader	75 257	37 260
	314 777	155 853

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	72 152 972	72 152 972
-Mark	24 566 430	24 566 430
	96 719 402	96 719 402
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 855 552	-9 134 028
-Årets avskrivning enligt plan	-721 524	-721 524
	-10 577 076	-9 855 552
Redovisat värde vid årets slut	86 142 326	86 863 850
Taxeringsvärde		
Byggnader	67 908 000	67 908 000
Mark	139 276 000	139 276 000
	207 184 000	207 184 000
Bostäder	203 000 000	203 000 000
Lokaler	4 184 000	4 184 000
	207 184 000	207 184 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	776 781	720 398
-Nyanskaffningar	720 957	56 383
	1 497 738	776 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-731 675	-720 398
-Årets avskrivning enligt plan	-11 277	-11 277
	-742 952	-731 675
Redovisat värde vid årets slut	754 786	45 106

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedelskonto FÄ	4 035 095	8 549 839
Bank	1 075 859	804 397
Summa	5 110 954	9 354 236

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	2024-03-28	0,43%	4 805 000		4 805 000
SEB	2024-03-28	0,43%	4 600 000		4 600 000
SEB	2024-06-28	4,60%	2 725 000	-100 000	2 825 000
SEB	2026-06-28	3,90%	5 000 000		5 000 000
SEB	2024-06-28	4,60%	4 000 000		4 000 000
SEB	2025-05-28	4,46%	4 000 000		4 000 000
			25 130 000	-100 000	25 230 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 130 000		10 825 000
Långfristig del av skuld			9 000 000		14 405 000

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	29 600 000	29 600 000
Summa ställda säkerheter	29 600 000	29 600 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2024-

Frida Westman

Jesper Samuelsson

Matilda Ljunglöf

Richard Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Amanda Fallqvist
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

