

Årsredovisning
för
BRF Stänkskärmen 41
702002-2278

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Stänkskärmen 41 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna til nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-13. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 42 i Stockholms kommun omfattande adresserna Åkerögränd 4-10/ Gamla Huddingevägen 455-457. Stänkskärmen 42 byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 41 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Turingevägen 45-55. Stänkskärmen 41 byggdes år 1959. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Stänkskärmen 35 i Stockholms kommun, omfattande adressen Turingevägen 43.

Marken innehas med äganderätt. Stänkskärmen används idag som parkeringsplats för medlemmarna.

Nedan specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total vta (kvm)</u>
79	Lägenheter, bostadsrätt	4 979
15	Lokaler, hyresrätt	770
53	Antal parkeringsplatser	
16	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher/Fastighetsägarna Service. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har utgjorts av:

Mikael Kolm	Ordförande
Lena Sundin	Sekreterare
Viktor Edman	Ledamot
Claes-Göran Wendelholm	Ledamot
Thomas Andersson	Suppleant
Marie Ahlman	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisor har varit Jonas Helleklint, Forvis Mazars AB.

Valberedningen har utgjorts av:

Sirje Fröberg	Ordinarie
Sara Norring	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-23. På stämman deltog 21 medlemmar

Genomförda större underhålls-och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2024	Lokal på Turingevägen 53 ombyggd till lägenhet, och såld för 3,2 mkr.
2024	Byte av tvättmaskin i tvättstuga på Turingevägen 49.
2024	Ny el i källare och cykelrum på Turingevägen 51.
2024	Målning av källaren på Turingevägen 51.
2024	Prydnadsbuskar runt lekplatsen och asfaltsparkeringen uppfräschat.
2024	Lokal på Åkerögränd 4 byggs om till lägenhet. Klart våren 2025.

Större framtida planerade underhåll

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2025	Lokal på Åkerögränd 4 ska färdigställas och säljas.
2025	Delar av källargolvet i fastigheten på Turingevägen 45-47 måste bytas ut p.g.a sättningar.
	Det avser främst korridoren mellan trapphusen samt kök och badrum i föreningslokalen.
2025-2026	Lokalomvandling till bostäder på Turingevägen 45 och 47 samt Gamla Huddingevägen 455.
2025-2026	Byte av elkablar i fastigheterna.
2025-2026	Byte av fönster i fastigheterna.

Årsavgifter

Under 2025 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 98 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 99 st.

Avtal

Föreningens avtal under året

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Trädgårdsskötsel samt snöröjning
Städning
Bredband

Leverantör

AB Rådstornet
Fastighetsägarna Service AB
AB Hus & Villaträdgårdar
Fastighetsägarna Service AB
Bahnhof AB

Föreningens resultat

Föreningens negativa resultat är hänförligt till ökade drifts- och räntekostnader samt att man under året tappade sin största hyresgäst av lokal, trots detta ser föreningens ekonomi stabil ut. Styrelsen kan överväga höjda avgifter i framtiden om så behövs.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 551	4 902	4 545
Resultat efter finansiella poster	-617	-863	-210
Soliditet (%)	36	26	35
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	2 573	2 628	2 227
Skuldsättning/kvm total yta (kr)	2 228	2 241	1 900
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	783	798	796
Årsavgift andel av tot.intäkter (%)	86	80	86
Energikostnad/kvm (kr)	263	240	211
Räntekänslighet (%)	3	3	3
Sparande per kvm (kr/kvm)	27	87	51

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	445	195	4 085	1 749	-864	5 611
Avsättning yttre rep.fond	3 240		300	-300		3 240
Disposition av föregående års resultat:				-864	864	0
Årets resultat					-617	-617
Belopp vid årets utgång	3 685	195	4 385	585	-617	8 234

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	585 496
årets förlust	-616 592
	-31 096
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	303 126
i ny räkning överföres	-334 222
	-31 096

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 551 438 4 551 438	4 901 879 4 901 879
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-714 565	-1 403 963
Fastighetsavgift/skatt		-197 650	-169 702
Driftskostnader	4	-2 978 625	-3 233 451
Övriga kostnader	5	-227 196	-88 768
Personalkostnader	6	-144 176	-149 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 056	-497 923
		-4 765 268	-5 543 625
Rörelseresultat		-213 830	-641 746
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 611	7 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 372	-228 883
		-402 761	-221 832
Resultat efter finansiella poster		-616 591	-863 578
Årets resultat		-616 592	-863 579

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 197 077	17 069 097
Summa materiella anläggningstillgångar		18 197 077	17 069 097
Summa anläggningstillgångar		18 197 077	17 069 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 626	17 253
Skattefordringar		8 996	10 390
Övriga fordringar		21 926	21 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 999	179 163
Summa kortfristiga fordringar		238 547	228 251
Kassa och bank		4 270 648	4 096 751
Summa omsättningstillgångar		4 509 195	4 325 002
SUMMA TILLGÅNGAR		22 706 271	21 394 099

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 685 000	445 000
Fond för yttre underhåll		4 385 262	4 085 109
Kapitaltillskott		195 000	195 000
Summa bundet eget kapital		8 265 262	4 725 109
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		585 496	1 749 228
Årets resultat		-616 592	-863 579
Summa fritt eget kapital		-31 096	885 649
Summa eget kapital		8 234 166	5 610 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 710 606	4 100 000
Summa långfristiga skulder		8 710 606	4 100 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 100 000	8 784 386
Leverantörsskulder		924 578	2 316 168
Övriga skulder		11 664	11 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	725 257	571 123
Summa kortfristiga skulder		5 761 499	11 683 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 706 271	21 394 099

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-616 592

-863 579

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

503 056

497 923

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-113 536

-365 656

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

15 627

-14 986

Förändring av kortfristiga fordringar

-27 317

6 231

Förändring av leverantörsskulder

-1 391 590

1 860 962

Förändring av kortfristiga skulder

155 528

-17 009

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 361 288

1 469 542

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

1 622 881

-1 758 188

Kassaflöde från investeringsverksamheten

1 622 881

-1 758 188

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

2 702 831

Amortering av lån

-73 780

-739 721

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-73 780

1 963 110

Årets kassaflöde

187 813

1 674 464

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 096 751

2 422 287

Likvida medel vid årets slut

4 284 564

4 096 751

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska göras årligen med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar. Ianspråktagande av fonden görs efter beslut av föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden förelats på väsentliga komponenter. Komponentindelingen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Avskrivningsprocent för året är 1,6%.

Materiella anläggningstillgångar

Följande komponenter ligger till grund för avskrivningen för byggnad

Stomme och grund	120 år
Fasad	36 år
Stammar	60 år
Balkonger	36 år
Ventilation	36 år
Hiss	36 år
Tak	24 år
Värme, sanitet	24 år
El	48 år
Fönster	48 år
Infodring rör	40 år

Skatter

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som får vara högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter fin. poster(tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr), totalyta samt boyta

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan samt boytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till bostadsrättsytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen		
Årsavgifter	3 897 016	3 912 627
Hyrer	650 703	740 911
Övriga intäkter	3 719	19 763
Erhållna statliga bidrag	0	228 578
	4 551 438	4 901 879

Not 3 Reparationer och underhåll

	2024	2023
Bostäder	54 872	33 514
VA/Sanitet	4 000	20 456
Byggnad	284 117	33 634
Markytor	100 000	317 913
Övrigt	271 577	998 446
	714 566	1 403 963

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	169 245	188 260
Värme	1 095 539	988 333
Vatten och avlopp	244 960	203 239
OVK	0	56 250
Fastighetsskötsel	152 474	155 307
Städning	87 479	80 880
Sophämtning	155 428	152 714
Trädgårdsskötsel	188 613	149 567
Snöröjning	211 929	84 976
Kabel tv/bredband	91 654	120 515
Försäkringspremier	134 069	154 997
Förvaltningsarvode teknik	119 092	115 761
Förvaltningsarvode ekonomi	185 792	155 471
Övriga arvoden	100 308	235 623
Reparationer	8 078	353 056
Övriga driftskostnader	33 965	38 502
	2 978 625	3 233 451

Not 5 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	71 625	32 250
Konsultarvode	15 188	16 920
Övriga kostnader	140 383	39 598
	227 196	88 768

Not 6 Medelantalet anställda

2024	2023
------	------

Föreningen har under räkenskapsåret inte haft någon anställd personal.

Styrelsearvoden, ersättningar och sociala avgifter har belastat årets resultat med 144 176 kr (149 818 kr).

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 158 441	30 400 253
Nyanskaffningar	1 631 036	1 758 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 789 477	32 158 441
Ingående avskrivningar	-15 089 344	-14 591 421
Årets avskrivningar	-503 056	-497 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 592 400	-15 089 344
Utgående redovisat värde	18 197 077	17 069 097
Taxeringsvärden byggnader	56 596 000	56 596 000
Taxeringsvärden mark	43 455 000	43 455 000
	100 051 000	100 051 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,152	2025-03-28	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek AB	1,130	2026-06-17	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek AB	2,670	2027-11-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,670	2027-11-25	2 610 606	2 684 386
			12 810 606	12 884 386
Kortfristig del av långfristig skuld			4 100 000	8 784 386

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	324 829	336 181
Upplupna räntekostnader	62 610	20 659
Övriga upplupna kostnader	337 818	214 283
	725 257	571 123

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 642 000	13 642 000
	13 642 000	13 642 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Kolm
Ordförande

Lena Sundin

Viktor Edman

Claes-Göran Wendelholm

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

Jonas Helleklint
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."

Mikael Kolm

Styrelseordförande

Serienummer: d4ef8ea48fb631[...]b825907c12995

IP: 217.27.xxx.xxx

2025-04-14 10:42:48 UTC



Viktor Per Arvid Edman

Styrelseledamot

Serienummer: 26d5428cf5fe9c[...]160ef61567324

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-04-15 11:32:50 UTC



Eva Lena Elisabeth Sundin

Styrelseledamot

Serienummer: 94a6c0c70ec3a1[...]4136c9084437a

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-04-15 12:30:52 UTC



CLAES-GÖRAN WENDELHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 6236e025970edf[...]3eb59bf7ed771

IP: 178.174.xxx.xxx

2025-04-16 10:53:03 UTC



Per Erik Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor

Serienummer: 233f68c47c6f02[...]a1207f761dada

IP: 78.70.xxx.xxx

2025-04-16 13:02:17 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.