

Brf Sturebo

Org.nr: 769622-9108

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Sturebo, organisationsnummer 769622-9108, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2013-03-12.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-28.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Virkestapeln 1 på adresserna Bäckaskiftsvägen 42 till 82. Föreningen har 140 lägenheter om totalt 7 678 kvm och 30 lokaler om 610 kvm. 119 lägenheter upplåts som bostadsrätt (totalt 6 337 kvm) och 21 som hyresrätt (totalt 1 213 kvm) vid utgången av 2024.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Avgälsperioden gäller t.o.m. 2030-12-31. Tidigaste uppsägningsdatumet för tomträtten gäller fr.o.m. 2011-01-01 efterföljande uppsägningsperiodens längd är 40 år.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

På stämman deltog 12 medlemmar.

12 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Pelle Gratschev
Ledamot	Lovisa Hafstrand
Ledamot	Claes Marjeta
Ledamot	Felix Vincent

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Marie Nordlander
	Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pelle Gratschev
sammankallande, och Pelle Gratschev

Information om fastigheten

Flerfamiljshus med 3 våningar uppförda under 50-talet

Fastighetsbeteckning: Virkesstapeln 1

Föreningens adresser:

Bäckaskiftesvägen 42 - 82.

Nybyggnadsår: 1950

Värdeår: 1950

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Städning

Lås- och dörrsystem

TV, Bredband & Telefoni

Vinterunderhåll

Fjärrvärme

IMD-mätning

Leverantör

Delagott

Smart förvaltning Sverige AB

Bergs Lås AB

Tele 2 AB

Stockholms Markpartner AB

Stockholm Exergi AB

Ecoguard

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015-02-22

Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Underhållsplanen upprättades 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av yttertak	1990-talet	
Stambyte kök och badrum & renovering av badrum	2007-2009	
Modernisering av elinstallationer i lägenheter	2007-2009	
Renovering av balkonger, fasader och fönster	2010-2011	
Utbyte av entréportar	2011	
Installation av ny undercentral	2014	
Dränering i anslutning till samtliga byggnader	2015-2016	
Stambyte källare	2016-2017	
Ommålning av samtliga trapphus	2017	
Nyanläggning av gym och bastu	2017-2018	
Återställning av utomhusmiljöer efter dränering	2016-2019	
Byte av elstigare och elcentraler samt inkommande matningar och serviscentraler i fastigheterna	2022-2023	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En avgiftshöjning på 10% gjordes under 2024 och styrelsen har inför 2025 beslutat att höja avgifterna med 6,5% den 1:a april 2025. Utgångspunkten i detta beslut har varit att hålla långsiktigt rimliga avgifter och samtidigt möta de ökade kapital- och driftskostnaderna

Medlemsinformation

170 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 9 överlåtelse skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

19 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 180

119 bostadsrätter

180 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 729	7 207	6 137	5 943
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 143	- 4 298	- 4 167	- 4 034
Soliditet ¹ , %	74	75	76	75
Räntekänslighet, %	7.4	8	0	0
Skuld/kvm totalyta	4 269	4 366	5 145	5 825
Energikostnad/kvm totalyta	314	312	288	285
Sparande/kvm totalyta	16	29	0	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	696	667	591	584
Årsavgift+vidaredebiteringar/kvm	760			
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 621	5 748	5 192	7 104
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	58	61	62
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 800 000 kronor.
Under 2025 har vi budgeterat att amortera 500.000 kr.

Framtida utveckling och årsavgifter

Inga planerade underhåll under 2025. Vi kommer att följa utvecklingen under året gällande räntor och konjunkturen innan vi fattar beslut om justering av avgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på - 4 530 512 kr. Föreningen gör årligen höga avskrivningar som 2024 uppgår till 4 664 075 kr och påverkar resultatet negativt. Föreningen har också erfårit ökade kostnader till följd av inflation och en justering av årsavgiften har därmed gjorts inför 1 april 2025 med 6,5 %. Årsavgift/kvm är dock på en fortsatt låg nivå.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 872 000	32 011 353	10 323 802	- 47 135 356	- 4 297 594	112 774 205
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			1 315 174	-1 315 174		0
Balanseras i ny räkning				- 4 297 594	4 297 594	0
Årets resultat					- 5 143 432	- 5 143 432
Belopp vid årets utgång	121 872 000	32 011 353	11 638 976	- 52 748 124	- 5 143 432	107 630 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 52 748 124
Årets resultat	- 5 143 432
Totalt	- 57 891 556

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 315 174
Balanseras i ny räkning	- 59 206 730
Totalt	- 57 891 556

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	6 729 494	7 207 438
Övriga rörelseintäkter	3	3 580	5 238

Summa rörelseintäkter		6 733 074	7 212 676
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftskostnader	4	-5 376 493	-4 852 518
Övriga externa kostnader	5	-390 156	-407 511
Personalkostnader	6	-223 082	-192 772
Avskrivningar		-4 664 075	-4 477 561

Summa rörelsekostnader		-10 653 806	-9 930 362
-------------------------------	--	--------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-3 920 732	-2 717 686
--	-------------------	-------------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		181	407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 222 881	-1 580 315

Summa finansiella poster		-1 222 700	-1 579 908
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-5 143 432	-4 297 594
--	-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-5 143 432	-4 297 594
--	-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

	-5 143 432	-4 297 594
--	-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	142 590 661	147 245 073
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 302	86 965
Summa materiella anläggningstillgångar		142 667 963	147 332 038
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 667 963	147 332 038
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 068	625 142
Övriga fordringar		32 402	2 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 381 806	1 897 797
Summa kortfristiga fordringar		1 446 276	2 525 932
Kassa och bank			
Kassa och bank		453 129	1 223 879
Summa kassa och bank		453 129	1 223 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 899 405	3 749 811
SUMMA TILLGÅNGAR		144 567 368	151 081 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		153 883 353	153 883 353
Fond för yttre underhåll		11 638 976	10 323 802
Summa bundet eget kapital		165 522 329	164 207 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-52 748 124	-47 135 356
Årets resultat		-5 143 432	-4 297 594
Summa fritt eget kapital		-57 891 556	-51 432 950
SUMMA EGET KAPITAL		107 630 773	112 774 205
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	0	200 000
Summa långfristiga skulder		0	200 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9 , 10	35 385 000	35 985 000
Leverantörsskulder		254 967	791 427
Skatteskulder		23 470	12 433
Övriga skulder		2 305	-4 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 270 853	1 323 158
Summa kortfristiga skulder		36 936 595	38 107 644
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		36 936 595	38 107 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 567 368	151 081 849

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-3 920 732	-2 717 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 664 075	4 477 561
Summa		743 343	1 759 875
Erhållen ränta		181	407
Erlagd ränta		-1 222 881	-1 580 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-479 357	179 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		1 079 656	771 598
Förändring av rörelseskulder		-571 049	-1 560 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 250	-609 225
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			-5 321 348
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-5 321 348
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse			2 700 000
Upptagna lån			7 000 000
Amortering av lån		-800 000	-3 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	6 500 000
Årets kassaflöde		-770 750	569 427
Likvida medel vid årets början		1 223 880	654 452
Likvida medel vid årets slut		453 130	1 223 880

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

Föreningen reserverar årligen ett belopp till fonden för yttre underhåll. Efter att styrelsens förslag till resultatdisposition godkänts av stämman sker överföring från balanserat resultat till fonden för yttre underhåll.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Avskrivning

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Avskrivningstiden för komponenterna är fördelade mellan 1,72 - 20% samt 2,5 - 4 % för fastighetsförbättringar.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Markanläggningar	10 år
Maskiner & inventarier	5 år

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	4 384 243	4 050 345
Hyresintäkter		
Bostäder	1 731 433	1 683 170
Lokaler	234 777	213 876
Fastighetsskatt	3 019	1 932
Garage och p-platser	221 477	167 944
Kabel-TV	208 875	103 750
Hyresbortfall	-23 868	-9 159
	2 375 712	2 161 513
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 217	39 822
Debiterade vattenkostnader	19 100	0
Debiterade elkostnader	382 550	150 738
Bränslekostnader	3 078	6 156
Gästlägenhet	200	1 000
Gym	107 672	99 559
Vite	-612 600	618 420
Övriga intäkter	46 322	79 886
	-30 461	995 580
Totalt nettoomsättning	6 729 494	7 207 438

Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
3 580	5 238
3 580	5 238

Not 4. Driftskostnader**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningskostnader

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Bevakningskostnader

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

Övriga driftkostnader

Försäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Tomträttsavgälder

Serviceavtal

Avläsning mediaförbrukning

Reparationer

Reparationer

El

Sjävrisk vattenskador

Underhåll

Underhåll

Reparation och underhåll

Vattenskada

Totalt driftskostnader

2024	2023
671 774	507 024
1 438 563	1 499 954
494 830	395 269
192 662	117 396
2 797 828	2 519 642
0	5 938
138 050	36 440
281 438	248 167
68 354	170 313
20 007	0
950	18 426
508 798	473 346
282 164	325 025
141 708	128 658
249 940	244 200
831 000	760 900
14 016	28 940
18 413	17 500
1 255 077	1 180 198
273 711	315 070
236 407	0
19 652	616
529 770	315 686
0	28 940
2 855	3 743
5 376 493	4 852 518

Not 5. Övriga externa kostnader**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

2024**2023**

5 681

5 730

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

157 220

94 561

Extra ekonomisk förvaltning

16 263

81 195

173 482**175 756****Teknisk förvaltning**

Arvode teknisk förvaltning

35 745

12 595

Konsultarvode

0

44 031

35 745**56 626****Revision**

Revisionsarvode

34 250

35 250

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

8 800

10 826

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

57 733

5 177

Mäklararvode

0

68 880

Konsultarvode

24 238

10 527

Bankkostnader

8 022

5 766

Administrativa kostnader

4 730

23 922

Övriga kostnader

37 476

9 053

132 199**123 324****Totalt övriga externa kostnader****390 156****407 511****Not 6. Personalkostnader****2024****2023****Styrelsen**

Styrelsearvode

173 032

148 701

Sociala kostnader

50 050

44 071

223 082**192 772****Totalt personalkostnader****223 082****192 772****Not 7. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad

187 324 019

179 930 133

Anskaffningsvärde markanläggningar

2 168 209

2 168 209

Inköp

0

7 393 886

189 492 228**189 492 228****Utgående anskaffningsvärden****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 42 247 157

- 37 779 259

Årets avskrivningar

- 4 654 412

- 4 467 898

Utgående avskrivningar**-46 901 569****-42 247 157****Utgående redovisat värde****142 590 659****147 245 071****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

95 310 000

95 310 000

Taxeringsvärde mark

71 864 000

71 864 000

167 174 000**167 174 000**

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	115 493	115 493
Utgående anskaffningsvärden	115 493	115 493
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 28 528	- 18 865
Årets avskrivningar	- 9 663	- 9 663
Utgående avskrivningar	- 38 191	- 28 528
Utgående redovisat värde	77 302	86 965

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	64 618 070	64 618 070
Summa:	64 618 070	64 618 070

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 567462	2025-02-04	3,95 %	7 575 000	7 675 000
Stadshypotek 649246	2025-02-04	3,92 %	4 915 000	5 015 000
Stadshypotek 628869	2025-01-30	3,92 %	7 395 000	7 495 000
Stadshypotek 524474	2025-12-30	1,04 %	500 000	1 000 000
Stadshypotek 613478	2025-01-03	3,92 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 611243	2025-01-02	3,92 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 620132	2025-02-27	3,67 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 613613	2025-01-07	3,92 %	8 000 000	8 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			35 385 000	36 185 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-35 385 000	-35 985 000
			0	200 000

*Lån med slutbetalningsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften har höjts fr.o.m. 1 april 2025 med 6,5%.

Underskrifter

Ort Underskrifter Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Pelle Gratshev
Ordförande

Lovisa Hafstrand
Ledamot

Claes Marjeta
Ledamot

Felix Vincent
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Marie Nordlander
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 11:59

SENT BY OWNER:

Isabelle Andersson • 12.04.2025 15:28

DOCUMENT ID:

Bjxstcjd0yx

ENVELOPE ID:

Hkitcyd0Ix-Bjxstcjd0yx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Sturebo.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Claes Inge Marjeta	Signed	12.04.2025 23:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/06/11)
	Authenticated	12.04.2025 16:52	Low	
LOVISA HAFSTRAND	Signed	13.04.2025 10:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/05/03)
	Authenticated	13.04.2025 10:26	Low	
PELLE GRATSCHEV	Signed	14.04.2025 08:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/09/28)
	Authenticated	14.04.2025 08:52	Low	
FELIX VINCENT	Signed	15.04.2025 06:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/09/01)
	Authenticated	15.04.2025 06:28	Low	
INGRID MARIE NORDLANDER marie.nordlander@parameterrevision.se	Signed	15.04.2025 11:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/02/12)
	Authenticated	15.04.2025 11:05	Low	IP: 20.91.136.58

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed