

Årsredovisning

för

Brf Ståltråden 1

769617-2183

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Stålträden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Brf Stålträden 1 förvärvade fastigheten Stålträden 1 den 16 november 2007 genom köp av Hans Ekskog.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. BRF Stålträden 1 är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stålträden 1 i Stockholm kommun, med äganderätt. På fastigheten finns 1 st byggnad med 21 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Ståltrådvägen 10-16, 168 68 Bromma, Stockholms stad.

Lägenhetsfördelning

Föreningens lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 rok	1 st
2 rok	2 st
3 rok	12 st
4 rok	6 st

Dessutom tillkommer:

P-plats	14 st
Förråd	6 st
Lokal	1 st

Total Bostadsarea:	1306 kvm
Total lokal-/förrådsyta	106 kvm
Fastigheten totala yta:	1412 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Medlemmar får teckna eget bostadsrättstillägg.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 juni 2023. Styrelsen har haft 1 konstituerande styrelsemöte och 15 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privatbostadsföretag och har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Medlemsinformation

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, eller två i föreningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Mediator AB. Den tekniska förvaltningen har utförts av Nabo Group AB.

Föreningen har även avtal med:

KEAB-gruppen	Städning
Telenor t.o.m 16/112023	Bredbandstjänster
Stockholms Stadsnät fr.o.m 16/112023	Bredbandstjänster
ChargeNode (F.d Opigo)	Elförbrukningen elbilsplatser
Bodens Energi AB	Elavtal förening

Miljö

Föreningens hushållsavfall källsorteras. Föreningen har fjärrvärme. Föreningen använder sig av individuell elmätning för varje hushåll.

Lägenhetsöverlåtelse/uppåtelse 2023

Två lägenhetsöverlåtelser och fyra uppåtelse, en hyreslägenhet och tre st ombildning från lokal till bostadsrätt.

Styrelse, revisorer och övriga funktioner

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma den 12 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Per Vicklander	Ordförande
Lisa Stenmark Åberg	Sekreterare
Elinor Sjögren	Kassör
Ella Maria Christoffersson	Kassör
Daniel Sandfeldt	
Johan Rörs	
<i>Suppleanter</i>	
Samuel Sandén	

Valberedning

Malin Boije	Sammanställande
Douglas Karlsson	

Revisor

Beatrice Fejde	Auktoriserad revisor, Sonora Revision AB
----------------	--

Underhåll

Reparation av värmepannan genomfördes i början av året. Föreningen har byggt tre nya förvaringsförråd till de nya lägenheterna. Uppföljning av OVK-besiktning från 2022 genomfördes för att alla lägenheter skulle bli godkända. I december 2023 byttes en tvättmaskin ut.

Föreningen drabbades i slutet av 2023 av en fukt-/vattenskada i källaren. Skadan är under utredning och är anmäld till försäkringsbolaget.

Föreningens underhållsplan har reviderats under 2023 för att säkerställa en effektiv och långsiktig förvaltning.

Utfört underhåll:

2023	Tre nya lägenhetsförråd
2023	Ny tvättmaskin

2023	OVK besiktning godkänd
2021	Fyra elbilsaddstolpar installerade
2020	Energideklaration
2018	Ny maskinell utrustning i tvättstugan
2016	Stambyte/relining
2013	Dräneringsarbete framsida
2012	Nya portar i trapphuset
2009	Elstigare bytta
2009	El-stammar bytta
2009	Radonmätning
2008	Renovering av fönstren, underhållsfria 2-glasfönster (ej källaren)

Planerat underhåll:

2024	Underhållsspolning avloppsstammar
2024	Åtgärd av fukt under trappor i port 12, 14 och 16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman den 12 juni 2023 deltog 16 medlemmar genom fysisk närvaro, och 2 genom ombud med fullmakt. I samband med årsstämman vid röstning av styrelseledamöters ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2022 beslutade stämman med majoritet (9 röster) att neka ansvarsfrihet för styrelsemedlemmar som suttit under verksamhetsåret 2022, med undantag för ledamot Johan Rørs. Skäl till nekad ansvarsfrihet: Det finns risk att föreningen kommer att lida ekonomisk skada. Faktum är att styrelsen 2022 inte lyssnat på de juridiska experter som de anlitat och på så vis agerat oaktsamt vid signering av entreprenörsavtal gällande omvandling av lokal till bostadsrätter.

2023 inleddes med en 40-procentig avgiftshöjning. Försäljningen av föreningens hyreslägenhet medgav en amortering på 2 900 000 kr. Räntevillkoren för lån har omförhandlats och fyra förrådsavtal har omförhandlats till marknadsmässiga hyror. Föreningen har ändrat avskrivningstid för byggnad från 150 år till 120 år.

Omvandling av lokalyta på 110 kvm till tre nya bostadsrätter Gleipnergruppen

Byggstart var den 16 juni 2023. Projektledning och flera byggmöten har hållits för att säkerställa genomförandet. De nyuppförda lägenheterna har registrerats i Stockholms lägenhetsregister, och föreningen utökats med en ny adress: Ståltrådvägen 10.

En besiktning beställdes och genomfördes av Gleipnergruppen den 21 december 2023, utan närvaro från föreningen. Gemensam slutbesiktning är planerad i början av 2024. Därefter kommer Gleipnergruppen att sälja lägenheterna genom mäklarfirman Notar.

Antal medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	27
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 190	961	938	1 008
Resultat efter finansiella poster	-181	-176	-75	49
Soliditet (%)	68	57	57	57
Sparande/kvadratmeter i kr	83	0	0	0
Årsavg. andel av nettooms.i (%)	82	0	0	0
Årsavg/kvadratmeter boyta	750	0	0	0
Skuldsättning/kvm total yta	5 712	0	0	0
Skuldsättning/kvm boyta	6 176	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8	0	0	0
Energikostnad/kvadratmeter	190	0	0	0

Beskrivning av nyckeltal

- Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

- Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter & kostnader men före bokslutsdispositioner & skatt.

- Soliditet

Justerat eget kapital, (eget kapital & obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i % av balansomslutningen.

- Sparande

Föreningens sparande till framtida underhåll. Årets resultat +avskrivningar+planerat underhåll/total yta.

- Årsavgift

I årsavgift ingår, uppvärmning, vatten,

- Årsavgiftens andel av nettoomsättningen

Årsavgift/nettoomsättning

- Årsavgift per kvadratmeter

Redovisad årsavgift/yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el, vatten & bredband.

- Skuldsättning per kvadratmeter total yta

Totala räntebärande skulder/Total yta (boyta + lokalyta)

- Skuldsättning per kvadratmeter boyta

Totala räntebärande skulder/Yta upplåten med bostadsrätt.

- Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för uppvärmning, vatten & el/ Total yta (boyta +lokalyta)

- Räntekänslighet: (%)

Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 8,24 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 25 procent av föreningens totala intäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 899 573	421 283	492 000	-6 842 816	-175 968	14 794 072
Ökning av insatskapital	1 058 993	1 827 817				2 886 810
Disposition av föregående års resultat:			398 000	-573 968	175 968	0
Årets resultat					-181 153	-181 153
Belopp vid årets utgång	21 958 566	2 249 100	890 000	-7 416 784	-181 153	17 499 729

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 416 784
årets förlust	-181 153
	-7 597 937

behandlas så att avsättning till yttre fond	107 667
i anspråktagande av yttre rep.fond	0
i ny räkning överföres	-7 705 604
	-7 597 937

Avsättning till yttre fond sker årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde..

Kommentar till underskott

Föreningen har de senaste åren redovisat ekonomiskt underskott. Trots detta är föreningens ekonomi stabil och belåningen är låg. Styrelsen arbetar långsiktigt för att förbättra det ekonomiska resultatet. De senaste årens höjningar av avgifterna, försäljningen av hyresrätt, samt höjda hyror för lokaler/förråd förväntas bidra till föreningen mål framöver; att uppnå ekonomisk balans.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 189 830	960 860
Övriga rörelseintäkter	3	9 865	0
Summa rörelseintäkter		1 199 695	960 860
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-551 724	-653 891
Övriga externa kostnader	5	-219 449	-80 241
Personalkostnader	6	-17 149	-24 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 036	-201 424
Summa rörelsekostnader		-1 022 358	-959 920
Rörelseresultat		177 337	940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 642	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 131	-176 942
Summa finansiella poster		-358 490	-176 908
Resultat efter finansiella poster		-181 153	-175 968
Resultat före skatt		-181 153	-175 968
Årets resultat		-181 153	-175 968

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 044 047	25 278 083
Summa materiella anläggningstillgångar		25 044 047	25 278 083
Summa anläggningstillgångar		25 044 047	25 278 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	41 374	33 231
Klientmedel hos förvaltare		105 767	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 083	32 552
Summa kortfristiga fordringar		150 224	65 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		634 327	753 005
Summa kassa och bank		634 327	753 005
Summa omsättningstillgångar		784 551	818 788
SUMMA TILLGÅNGAR		25 828 598	26 096 872

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 207 666	21 320 856
Fond för yttre underhåll		890 000	492 000
Summa bundet eget kapital		25 097 666	21 812 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 416 784	-6 842 816
Årets resultat		-181 153	-175 968
Summa fritt eget kapital		-7 597 937	-7 018 784
Summa eget kapital		17 499 729	14 794 072
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	8 066 000	10 966 000
Leverantörsskulder		35 425	139 109
Skatteskulder		48 730	68 694
Övriga skulder		2 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 464	128 997
Summa kortfristiga skulder		262 869	11 302 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 828 598	26 096 872

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-181 153	-175 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		234 036	201 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		52 883	25 456
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	1 032
Förändring av kortfristiga fordringar		21 326	50 397
Förändring av leverantörsskulder		-103 684	35 040
Förändring av kortfristiga skulder		29 753	51 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten		278	163 760
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		2 886 810	0
Amortering av lån		-2 900 000	-84 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 190	-84 000
Årets kassaflöde		-12 912	79 760
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		753 005	673 246
Likvida medel vid årets slut		740 094	753 005

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	120
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	50

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2024 bytte föreningen ekonomisk förvaltare. Beslutet om en 10-procentig avgiftshöjning från och med januari 2024 är en åtgärd för att säkerställa långsiktig ekonomisk balans och stabilitet.

Omvandling av lokalyta på 110 kvm till tre nya bostadsrätter – Gleipnergruppen

Föreningen och Gleipnergruppens gemensamma slutbesiktning av bostadsrätterna utfördes av Densia den 25 januari 2024. Besiktningen blev ej godkänd. En uppföljning på slutbesiktning kommer att utföras under 2024. Gleipnergruppen sålde bostadsrätterna i februari/mars genom mäklarfirman Notar.

Inflyttning av nya medlemmar mars/april 2024. Det ekonomiska resultatet av projektet har redovisats av Gleipnergruppen i april 2024. Föreningens andel av vinsten, täcker inte insatser för de nya lägenheterna enligt den ekonomiska planen.

Insatser: 1 800 596 kr

Utbetalning från Gleipnergruppen: 1 174 046 kr

Summan: - 626 550 kr

Projektet är inte avslutat när denna årsredovisning redovisas.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	979 152	675 168
Hysesintäkter, lokaler	75 771	63 528
Hysesintäkter bostäder	13 500	97 000
Hysesintäkter, parkeringsplatser	75 600	81 000
Påminnelseavgifter	660	420
KabelTV	40 472	40 730

Elintäkter	3 157	3 014
Andrahandsuthyrningar	1 518	
	1 189 830	960 860

Not 3 Övriga rörelserintäkter

	2023	2022
Naturvårdsverket		0
Övriga intäkter	9 865	0
	9 865	0

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	28 042	49 784
Städ	32 550	34 140
Obligatoriska besiktningar	1 875	15 625
Reparationer fastighet	38 465	16 236
Underhåll fastighet	64 525	136 611
El, fastighet	32 967	30 937
Uppvärmning	203 459	217 409
Vatten	32 004	31 526
Sophämtning	13 896	15 141
Fastighetsförsäkringar	26 457	23 388
Kabel-TV, internet	39 443	35 640
Fastighetsavgift/-skatt	37 492	36 232
Förbrukningsinventarier	549	11 222
	551 724	653 891

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	46 219	16 875
Redovisningstjänster	60 512	43 344
Övriga förvaltningskostnader	31 405	20 022
Övriga konsultarvoden	81 313	0

219 449 **80 241**

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 050	16 496
Övriga arvoden	0	3 000
Lön	6 000	4 868
Sociala avgifter	4 099	
	17 149	24 364

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnad	23 113 051	23 113 051
Mark	4 293 981	4 293 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 407 032	27 407 032
Ingående avskrivningar	-2 128 949	-1 927 525
Årets avskrivningar	-234 036	-201 424
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 362 985	-2 128 949
Utgående redovisat värde	25 044 047	25 278 083
Taxeringsvärden byggnader	20 689 000	20 689 000
Taxeringsvärden mark	15 200 000	15 200 000
	35 889 000	35 889 000

Taxeringsvärdet gäller fr.o.m 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2024.

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter skattekonto	41 374	33 231
	41 374	33 231

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån)</i>		
<i>Pantbrev/inteckning inom</i>	<i>(16 500 000)</i>	<i>(16 500 000)</i>
	16 500 000	16 500 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	slutbet.dag	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	2,83	2023-11-23	0	3 655 334
Nordea	4,660	2024-11-25	1 000 000	3 655 333
Nordea	4.657	2024-11-25	7 066 000	3 655 333
			8 066 000	10 966 000

Del av långfristig skuld som
förfaller nästkommande
räkenskapsår.


8 066 000 0

Stockholm den


Per Vicklander
Ordförande


Per Vicklander (21 maj 2024 12:16 GMT+2)


Elinor Sjögren


Elinor Sjögren (21 maj 2024 13:06 GMT+2)


Daniel Sandfeldt


Daniel Sandfeldt (21 maj 2024 16:03 GMT+2)


Lisa Stenmark-Åberg


Lisa Stenmark (21 maj 2024 13:04 GMT+2)

Ella Maria Christoffersson


Ella Christoffersson (21 maj 2024 15:27 GMT+2)

Johan Rørs


Johan Rørs (21 maj 2024 17:16 GMT+2)

Min revisionsberättelse har lämnats

Beatrice Feide
Auktoriserad revisor

