



Årsredovisning för

Brf Ståthållaren

716400-1047

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Ståthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.
Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-06-26. Föreningen har 1961 förvärvat fastigheten Ståthållaren 14 som består av 3 flerbostadshus. Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Den totala boytan är 2 218 m² varav 2 062 m² utgör boyta och 156 m² utgör lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Föreningen har ingen del i samfällighet.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Ekonomisk förvaltning	Norrorts Boservice AB
Trappstädning	Blänkande Hus & Hem i Stockholm AB
Trädgårdsarbete och snöskottning	Hem Assistans Danderyd AB
Fastighetsservice	Rofas HB
Optimering värmesystem	Energisparkonsult och Senergi AB

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda historiska underhåll

2023	Installation av elladdstolpar på parkering och i garage
2023	Uppdatering av motorvärmare till elbilladdning
2023	Byte av juntmotor värmesystem
2023	Byte av kompressor - enligt plan 2033
2022	Stambyte - SBC projektleder
2022	Nydragning av EI - SBC projektleder
2022	Byte från Paxfläktar i badrum till gemensam fläkt på taken för godkänd OVK - SBC projektleder
2022	Byte av vissa befintliga köksfläktar till kolfilterfläktar - för godkänd OVK
2022	Byte av avfuktare i tvättstuga - enligt plan 2024
2022	Byte av 1 st tvättmaskin - enligt plan 2025
2022	Slipning och polering av golv i enteér - enligt plan 2028
2022	Byte av DUC - enligt plan 2025
2022	Byte Expansionskärl - enligt plan 2048
2022	Installation av Termostater, stamreglerventiler och avgasare
2022	Installation av ytterligare Cirkulationspump för att förbättra värmefördelningen till 1A och 1B
2018-2021	Byte och omläggning av samtliga tak - äldre notering för historikens skull

Planerade underhåll

2025	Uppgradering värmesystem och uppgradering eltilförsel till fastigheten
2027-2030	Fönsterrenovering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal tecknades med Norrorts Boservice som från och med 2024-01-01 är föreningens nya ekonomiska förvaltare.

Projekt gällande ombyggnad av två lokaler i 1A och 1B påbörjades och upphandling av entreprenör för ombyggnad innefattande bygglovsansökan och planering/ritning av lägenheterna gjordes.

Projekt gällande uppdatering av värmesystem påbörjades med analys och upphandling av entreprenörer som kommer att användas (Senergi AB, EON). Del 1 i projektet utfördes i december då man borrade nya energibrunnar samt installerade tillhörande rör. Uppdatering av värmesystemet kommer att färdigställas första halvåret 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 (28) medlemmar. Under året har 1 (5) överlåtelser skett.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

Juliane Kraft	Ledamot, ordförande
Clara Allberg	Ledamot
Åsa Ellinor Werner	Ledamot
Bengt Janson	Ledamot
Mithila Pethe	Suppleant

Valberedning

Louise Salwén
Ken Hultberg

Sammanställande

Revisorer

Anette Blyhammar Berkhahn	Ordinarie
Björn Olof Lagerwall	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 11 (11) stycken protokollförda sammanträden samt tre extra föreningsstämmor. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	737	737	775	653
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 760	8 120	8 176	571
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	7 760	7 827	7 882	551
Genomsnittlig låneränta (%)	4,17	3,04	1,13	2,29
Soliditet (%)	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11	11	11	1
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	92,6	82,4	83,7	81,8
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	-205	-74	-1 978	147
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	338	327	246	187
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 233 598	-805 030	-15 907 494	106
Nettoomsättning (kr)	1 705 026	1 662 925	1 965 181	1 666 238

Upplysning vid förlust

2024 års resultat påverkades framför allt av höga räntekostnader, höjda vattenavgifter samt kostnader avseende uppdatering av värmesystem enligt underhållsplan.

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond yttre	Balanserat	Årets
Förändring av Eget kapital	insatser	avgifter	underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	210 855	1 137 845	152 412	-16 139 716	-805 030
Disposition av föregående års resultat			152 412	-957 442	805 030
Årets resultat					-1 233 598
Belopp vid årets utgång	210 855	1 137 845	304 824	-17 097 158	-1 233 598

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-17 097 158
Årets resultat	-1 233 598
	-18 330 756
Styrelsen föreslår att:	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	152 412
i ny räkning överföres	-18 483 168
	-18 330 756

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	2	1 705 026	1 662 925
Övriga intäkter		-	247 582
Summa intäkter		1 705 026	1 910 507
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 941 655	-1 928 605
Övriga externa kostnader	4	-76 954	-106 747
Personalkostnader	5	-92 749	-65 818
Avskrivningar	6	-109 257	-109 257
Summa rörelsens kostnader		-2 220 615	-2 210 427
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		-515 589	-299 920
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		9 413	22 007
Räntekostnader		-727 422	-527 118
Resultat från finansiella poster		-718 009	-505 111
ÅRETS RESULTAT		-1 233 598	-805 030

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	813 286	922 543
Maskiner och inventarer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		813 286	922 543
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		816 086	925 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	17 350
Övriga fordringar		2	756 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	145 015	48 442
Summa kortfristiga fordringar		145 017	822 104
Kassa och bank		259 818	794 963
Summa kassa och bank		259 818	794 963
Summa omsättningstillgångar		404 835	1 617 067
SUMMA TILLGÅNGAR		1 220 921	2 542 410

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlems insatser		1 348 700	1 348 700
Fond för yttre underhåll		304 824	152 412
Summa bundet eget kapital		1 653 524	1 501 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 097 158	-16 139 716
Årets resultat		-1 233 598	-805 030
Summa fritt eget kapital		-18 330 756	-16 944 746
Summa eget kapital		-16 677 232	-15 443 634
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	17 211 199	17 361 199
Leverantörsskulder		289 104	264 013
Skatteskulder		11 287	24 548
Övriga kortfristiga skulder		25 351	30 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	361 212	305 525
Summa kortfristiga skulder		17 898 153	17 986 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 220 921	2 542 410

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-515 589	-299 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	109 257	109 257
Erhållen ränta	9 413	22 007
Betald ränta	-727 423	-480 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 124 342	-648 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	677 087	12 985
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	62 110	436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-385 145	-635 279
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-120 000
Årets kassaflöde	-535 145	-755 279
Likvida medel vid årets början	1 537 261	2 292 540
Likvida medel vid årets slut	1 002 116	1 537 261

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ståthållaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,48 %
Fastighetsförbättringar 3,4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgift bostad	1 449 006	1 185 816
Årsavgift lokal	52 966	52 968
Uppvärmning	-	263 196
Hysesintäkt lokaler	-	1 360
Hysesintäkter garage	67 200	33 600
Hysesintäkter p-plats	43 200	22 800
Hysesintäkter förråd	4 800	1 962
Bredband	76 128	73 200
Intäkter el	6 116	-
Avgift andrahandsuthyrning	5 730	9 198
Övriga intäkter	-120	18 825
	1 705 026	1 662 925

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	105 133	79 607
Trädgårdsskötsel	-	23 863
Snöröjning/sandning	40 625	100 075
Städning	66 375	55 500
Övriga kostnader fastighet		43 260
Löpande reparationer	73 308	35 502
Underhåll enligt plan	670 613	531 171
El	138 423	184 950
Uppvärmning	430 026	441 473
Vatten	182 317	98 602
Sophämtning	43 743	143 967
Fastighetsförsäkring	48 442	45 700
Kabel TV	74 582	83 581
Fastighetsskatt	60 600	61 354
Övriga kostnader fastighet	7 468	-
	1 941 655	1 928 605

Not 4 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	5 176	7 702
Ekonomisk förvaltning	51 201	46 638
Konsultarvoden	13 863	18 125
Medlemsavgifter	-	5 120
Bankkostnader	5 824	
Föreningskostnader	890	2 281
Förluster på fordringar	-	12 175
Övriga kostnader	-	14 706
	76 954	106 747

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvode	70 575	50 084
Sociala kostnader	22 174	15 734
	92 749	65 818

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader

Ingående anskaffningsvärde	4 625 645	4 625 645
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	4 625 645	4 625 645

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 703 102	-3 593 846
Årets avskrivning	-109 257	-109 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 359	-3 703 103

Bokfört värde byggnader och mark

	813 286	922 542
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>25 177 000</i>	<i>25 177 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>25 627 000</i>	<i>25 627 000</i>
	50 804 000	50 804 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 378	48 442
Förutbetald kabel-TV	6 787	-
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 776	-
Övriga upplupna kostnader	79 074	-
	145 015	48 442

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor		
Swedbank	3,31 %	2025-02-28	1 221 199	1 221 199
Nordea	3,29 %	2025-03-20	7 830 000	7 980 000
Nordea	3,79 %	2025-01-12	8 160 000	8 160 000
			17 211 199	17 361 199
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld*			-17 211 199	-17 361 199
<i>*Lån som förfaller 2025 klassas som kortfristig skuld</i>			-	-
Fastighetsinteckningar			17 542 000	17 542 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna utg. räntor	81 876	121 568
Förskottsbetalda årsavgifter	103 276	104 228
Upplupen kostnad arvoden	68 241	68 241
Upplupen kostnad sociala kostnader arvoden	11 488	11 488
Övriga upplupna kostnader	96 331	-
	361 212	305 525

Danderyd den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Juliane Kraft
Ordförande

Clara Allberg
Ledamot

Åsa Ellinor Werner
Ledamot

Bengt Janson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Annette Berkhahn Blyhammar
Revisor

Björn Olof Lagerwall
Revisorssuppleant