

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stopet 2,3,4 i Stockholm

Org.nr 769616-7043

Styrelsen för Brf Stopet 2,3,4 i Stockholm får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kalla bostadsrättshavare.

Föreningen

- Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades första gången av Bolagsverket redan 2007-05-28.
- Förändrade stadgar registrerades senast av Bolagsverket 2018-03-19.
- Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-03-02.
- Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen Stopet 2,3 & 4 innehar fastigheterna

- Stopet 2: Tunnländsvägen 56 och 58, Stopvägen 123
- Stopet 3: Stopvägen 113 och 115
- Stopet 4: Stopvägen 105, 107, 109 och 111.

Fastigheten

2012-04-04 förvärvade föreningen fastigheterna Stopet 2, 3 & 4 inom Stockholms kommun.

Fastigheterna inrymmer 52 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 2638 kvm samt två kommersiella lokaler för uthyrning om totalt 266 kvm. 51 lägenheter var upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenheter var upplåten som hyresrätt per den 31/12 2021. De två lokalerna är uthyrda.

Föreningen innehar 14 parkeringsplatser utomhus som alla är uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår för medlemmarna. Fastigheten innehas via tomträtt.

Styrelse

Mellan den 2020-06-11 och 2021-06-07 bestod styrelsen av Sakari Karttunen (ordförande) , Margareta Boström, Carina Greijer, Paula Nygren, Karolina Hoti & Sofia Olausson som ordinarie styrelseledamöter. Anna Niesporek var suppleant.

Vid ordinarie föreningsstämma den 2021-06-07 valde föreningen en ny styrelse.

Från och med 2021-06-07 består styrelsen av Sakari Karttunen (ordförande), Karolina Hoti, Sofia Olausson, Margareta Boström & Carina Greijer som ordinarie styrelseledamöter. Linda Wallin, Beatrice Johansson & Stefan Björkman är suppleant.

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Stopet 2,3,4 är två styrelseledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2021 hållit 10 protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Fredrik Åborg.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-07. På stämman närvarade 24 röstberättigade varav 6 med fullmakt. Extra föreningsstämma avhölls 2021-12-15. På stämman närvarade 30 röstberättigade varav 16 med fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 67 (f.å 68) medlemmar.

Under 2021 har 5 (f.å 3) överlåtelse skett.

Preliminärt datum för årsstämman är den 9 juni 2022.

Väsentliga händelser

Ekobutiken Källan gick under 2019 och föreningen har beslutat på två stämmor att omvandla lokalen till lägenheter. Vi väntar nu på bygglov och om det går igenom påbörjas ombildningen.

Föreningen har beslutat att bygga en altan på uteplatsen.

Föreningen har beslutat att det framöver endast är tillåtet att ha en parkeringsplats per lägenhet.

Föreningen har beslutat att inte bygga en bastu.

Flerårsjämförelse	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	2 122 223	2 075 616	2 171 234	2 329 747	2 315 729
Resultat efter finansiella poster	-469 443	-2 449 613	-1 582 743	-244 780	-2 906 316
Soliditet*	88,42%	88,39%	85,46%	85,24%	85,05%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	728	713	713	713	713
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 987	2 987	4 151	4 218	4 218
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	219	192	202	208	207

* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

kvm bostadsrättsyta ovan avser 31/12, vilket innebär att genomsnittet kan ändras då lägenheter säljs under året.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Saldo vid årets början	64 218 700	9 470 987	229 088	-9 652 951
Behandling av föregående års resultat				
Avsättning till yttre fond			350 000	-350 000
I anspråkstagande av yttre fond			-229 088	229 088
Årets resultat				-469 443
Belopp vid årets utgång	64 218 700	9 470 987	350 000	-10 243 306

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-9 773 863
årets resultat	-469 443
	-10 243 306

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fond avsättes	350 000
i ny räkning överföres	-10 593 306
	-10 243 306

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 094 047	1 995 402
Övriga intäkter	2	<u>28 176</u>	<u>80 214</u>
		2 122 223	2 075 616
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-1 352 824	-1 170 018
Reparation och underhåll	4	-199 481	-2 140 410
Övriga föreningskostnader	5	-216 764	-322 326
Personalkostnader	6	-86 002	-146 827
Avskrivningar	7,8	<u>-643 039</u>	<u>-642 784</u>
		-2 498 110	-4 422 365
Rörelseresultat		-375 887	-2 346 749
Räntekostnader		<u>-93 556</u>	<u>-102 864</u>
		-93 556	-102 864
Summa resultat från finansiella poster		-469 443	-2 449 613
Resultat efter finansiella poster		-469 443	-2 449 613
Årets resultat		-469 443	-2 449 613

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	69 645 149	70 286 853
Inventarier	8	0	1 335
		<u>69 645 149</u>	<u>70 288 188</u>
Summa anläggningstillgångar		69 645 149	70 288 188
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 886	4 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>78 631</u>	<u>123 516</u>
		83 517	128 381
Kassa och bank		2 421 756	2 289 590
Summa omsättningstillgångar		2 505 273	2 417 971
SUMMA TILLGÅNGAR		72 150 422	72 706 159

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		64 218 700	64 218 700
Upplåtelseavgifter		9 470 987	9 470 987
Yttre fond		350 000	229 088
		<u>74 039 687</u>	<u>73 918 775</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 773 863	-7 203 338
Årets resultat		-469 443	-2 449 613
		<u>-10 243 306</u>	<u>-9 652 951</u>
Summa eget kapital		63 796 381	64 265 824
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>4 000 000</u>	<u>7 700 000</u>
		4 000 000	7 700 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		3 700 000	0
Leverantörsskulder		137 141	264 911
Skatteskulder		179 249	174 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>337 651</u>	<u>300 440</u>
Summa kortfristiga skulder		4 354 041	740 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 150 422	72 706 159

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

	Avskrivning per år	Nyttjande- period
Byggnader	0,83%	120 år
Takreparationer	2,50%	40 år
Ombyggnation lägenhet	5%	20 år
Utbyte del av låssystem	10%	10 år
Inventarier gård	10%	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

Not 1	Nettoomsättning	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
	Årsavgifter	1 866 414	1 838 749
	Hysesintäkter bostäder	87 816	21 954
	Hysesintäkter lokaler	36 024	35 948
	P-platser och garage	58 464	58 464
	Förråd	22 164	22 164
	Gästlägenhet	14 600	8 700
	Pant- och överlåtelseavgifter	8 565	9 423
		<u>2 094 047</u>	<u>1 995 402</u>

Not 2 Övriga intäkter	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administration andrahandsuthyrning	26 968	26 013
Försäkringsersättning	0	53 782
Övriga intäkter	1 208	419
	<u>28 176</u>	<u>80 214</u>
Not 3 Driftskostnader	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vatten	107 099	94 928
Värme	563 630	494 266
El	104 217	72 569
Sophantering	89 468	60 258
Snöröjning	30 791	4 991
Kabel-TV	15 343	15 294
Tomträttsavgäld	192 100	192 100
Fastighetsförsäkring	68 003	57 420
Fastighetsförvaltning	131 238	127 716
Städning	48 566	48 303
Övriga avtal	2 370	2 173
	<u>1 352 824</u>	<u>1 170 018</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighet	146 888	2 082 323
Självrisker på skador	0	23 600
Tvättstuga	20 838	17 808
Gård/utemiljö	31 755	16 679
	<u>199 481</u>	<u>2 140 410</u>
Not 5 Övriga föreningskostnader	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt	89 868	88 308
Porttelefon	137	5 593
Datakommunikation	21 804	33 622
Revisionsarvode	28 100	31 718
Övriga förvaltningskostnader	19 082	102 475
Administrativa kostnader	16 255	28 377
Trivselkostnader	12 140	7 500
Konsultarvoden	3 125	0
Pant- och överlåtelseavgifter	9 047	7 327
Bankkostnader	4 090	5 406
Övriga kostnader	13 117	12 000
	<u>216 764</u>	<u>322 326</u>

Not 6 Styrelsekostnader	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arvoden till styrelsen	67 027	112 682
Arbetsgivaravgifter	18 975	34 145
	<u>86 002</u>	<u>146 827</u>
Not 7 Byggnad	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	75 453 072	75 453 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 453 072</u>	<u>75 453 072</u>
Ingående avskrivningar	-5 166 219	-4 524 515
Årets avskrivningar	-641 704	-641 704
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 807 923</u>	<u>-5 166 219</u>
Utgående planerat restvärde	69 645 149	70 286 853
Redovisat värde byggnader	<u>69 645 149</u>	<u>70 286 853</u>
	69 645 149	70 286 853
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	65 200 000	65 200 000
varav byggnad	37 510 000	37 510 000
Not 8 Inventarier gård	2021-12-31	2020-12-31
Årets anskaffningsvärde byggnad	10 784	10 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 784</u>	<u>10 784</u>
Ingående avskrivningar	-9 449	-8 369
Årets avskrivningar	-1 335	-1 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 784</u>	<u>-9 449</u>
Utgående planerat restvärde	0	1 335
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring, TryggHansa	17 674	14 979
Tomträttsavgäld	48 025	48 025
Kabel-Tv/bredband	9 393	9 286
Försäkringsersättning	0	51 226
Övr fast kostnader	3 539	0
	<u>78 631</u>	<u>123 516</u>

Not 10 Långfristiga skulder

			2021-12-31	2020-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank	0,963%	rörligt	3 700 000	3 700 000
Swedbank	1,220%	2025-01-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,160%	2024-12-20	2 000 000	2 000 000
			<u>7 700 000</u>	<u>7 700 000</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-3 700 000	0
			<u>4 000 000</u>	<u>7 700 000</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	142 926	141 649
Räntekostnader	13 273	13 485
Vatten	26 465	24 405
Värme	83 613	61 894
El	18 373	7 031
Sopor	9 796	8 060
Revisionsarvode	28 500	28 000
Övriga upplupna kostnader	14 705	15 916
	<u>337 651</u>	<u>300 440</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 700 000 avser fastighetslån som förfaller inom 1 år. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Bromma, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Sakari Karttunen
Ordförande

Karolina Hoti

Sofia Olausson

Margareta Boström

Carina Greijer

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

Fredrik Åborg
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."

Sofia Olausson

Styrelseledamot

Serienummer: 19920420xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2022-04-30 14:43:59 UTC



MARGARETA BOSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19541119xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2022-05-01 04:40:24 UTC



SAKARI KARTTUNEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19771218xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2022-05-01 12:03:05 UTC



KAROLINA HOTI

Styrelseledamot

Serienummer: 19831217xxxx

IP: 195.178.xxx.xxx

2022-05-03 13:18:29 UTC



CARINA GREIJER

Styrelseledamot

Serienummer: 19700428xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2022-05-04 16:34:09 UTC



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2022-05-04 17:30:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>