



Årsredovisning 2022



Brf Stigmannen

Org nr 769601-8782

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stigmannen, med säte i Huddinge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2002.

Föreningens fastighet

Föreningen disponerat tomtmark och byggnader med beteckningen Stigmannen 15 i Huddinge kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 24 st bostadslägenheter samt 8 st radhus och kompletteringsbyggnader innehållande UCE, UCV, förråd, soprum, cykelrum samt trädgårdsförråd. Lägenhetsytorna uppgår till 2 261 kvm och tomtytan uppgår till 4 329 kvm. Samtliga av föreningens 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Byggår 2005.

Föreningen har 24 st p-platser varav tre är handikapp-platser samt 8 st p-platser tillhörande respektive radhus.

Lägenhetsfördelning:

6 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift

Full kommunal fastighetsavgift utgår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 968 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 488 000 kr och markvärde 16 480 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB, org.nr. 556648-7871.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 743 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Connor Dove Basam Kalka Kristiina Reiman Mirza Yaran
-----------	---

Suppleant	Kjell Hörnfeldt Kayan Yeung
-----------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft X st protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Jonni Olin
Redbok

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft 6st lgh.s byten.

Poertkodssystemet haer bytts ut samt att de är brickor för de boende i flerfamiljshuset.

Utbyte av sarg med innergårdens körväg har utförts.

Inlämning av bygglovsansökan och låneansökan har gjorts (januari 2023).

Iordninställande av förråd för föreningens utrustning.

Besiktning av lekparken och fyllning av sand i sandlådan samt lekställningen.

Förrådsdörrar i port 10C har bytts ut.

Höjning av boendeavgiften har skett med 15%.

Halkskydd i soprummet inlagt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 medlemmar. Under räkenskapsåret har sex lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 830	1 880	1 882	1 893
Resultat efter finansiella poster	-208	-334	36	-155
Soliditet (%)	63,78	63,66	63,57	63,25
Fastighetslån/kvm (kr)	9 793	9 924	10 007	10 089
Årsavgifter/kvm	743	743	743	743

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 850 000	1 253 424	158 757	-333 768	39 928 413
Disposition av föregående års resultat:		-161 024	-172 744	333 768	0
Årets resultat				-208 289	-208 289
Belopp vid årets utgång	38 850 000	1 092 400	-13 987	-208 289	39 720 124

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 987
årets förlust	-208 289
	-222 276
behandlas så att	
till reservfond avsättes	269 600
ianspråk tas av yttre fond för underhåll	-153 082
i ny räkning överföres	-338 794
	-222 276

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 830 359	1 879 578
Övriga rörelseintäkter		51 923	6 605
Summa rörelseintäkter		1 882 282	1 886 183
Driftskostnader	3	-1 329 850	-1 239 370
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-205 236	-285 023
Personalkostnader	5	-48 666	-56 551
Avskrivningar		-275 000	-275 000
Summa rörelsekostnader		-528 902	-616 574
Rörelseresultat		23 530	30 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 576	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 395	-364 007
Summa finansiella poster		-231 819	-364 007
Resultat efter finansiella poster		-208 289	-333 768
Årets resultat		-208 289	-333 768

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 958 550	61 228 050
Inventarier, verktyg och installationer	7	22 000	27 500
Summa materiella anläggningstillgångar		60 980 550	61 255 550
Summa anläggningstillgångar		60 980 550	61 255 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-773	0
Övriga fordringar		639 580	221 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	36 641	34 411
Summa kortfristiga fordringar		675 448	255 565
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		616 107	1 207 347
Summa kassa och bank		616 107	1 207 347
Summa omsättningstillgångar		1 291 555	1 462 912
SUMMA TILLGÅNGAR		62 272 105	62 718 462

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 850 000	38 850 000
Fond för yttre underhåll		1 092 400	1 253 424
Summa bundet eget kapital		39 942 400	40 103 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 987	158 757
Årets resultat		-208 289	-333 768
Summa fritt eget kapital		-222 276	-175 011
Summa eget kapital		39 720 124	39 928 413
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 987 276	15 153 093
Summa långfristiga skulder		7 987 276	15 153 093
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 155 767	7 286 012
Leverantörsskulder		88 099	103 855
Skatteskulder		10 153	9 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	310 686	237 536
Summa kortfristiga skulder		14 564 705	7 636 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 272 105	62 718 462

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 680 972	1 680 972
P-plats och garage	68 750	75 750
Elavgifter	80 637	122 856
	1 830 359	1 879 578

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	0	30 060
Kostnader i samband med städdagar	520	0
Städkostnader	45 074	41 299
Snöröjning/sandning	53 226	38 350
Serviceavtal	45 450	44 148
Hisservice/besiktning	0	9 465
Besiktningsskostnader	11 892	0
Reparationer	90 087	5 930
Planerat underhåll	276 107	269 600
Fastighetsel	147 024	131 250
Uppvärmning	377 915	370 790
Vatten och avlopp	91 460	93 905
Avfallshantering	43 910	55 526
Försäkringskostnader	67 376	63 742
Kabel-tv	52 344	50 842
Bredband	2 470	0
Förbrukningsinventarier	8 883	21 049
Förbrukningsmaterial	16 112	13 414
	1 329 850	1 239 370

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsavgift	107 448	103 208
Kontorsmaterial	1 360	2 898
Fast telefoni	6 841	5 880
Datorkommunikation	946	746
Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 375
Föreningsstämma/medlemsmöten	0	271
Avgifter Bolagsverket	800	700
Föreningsgemensamma aktivitet.	605	432
Ek förvaltning grundavtal	40 797	39 993
Ek förvaltning extradeb.	4 685	5 108
Serviceavg till branschorgan	5 090	5 040
Bankkostnader	2 834	2 358
Övriga externa tjänster	20 371	106 069
Mobil- och IP-telefoni	3 458	2 944
	205 235	285 022

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	38 000	44 000
Sociala avgifter	10 666	12 551
	48 666	56 551

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 900 000	63 900 000
Ingående avskrivningar	-2 671 950	-2 402 450
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 941 450	-2 671 950
Utgående redovisat värde	60 958 550	61 228 050

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 398	147 398
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 398	147 398
Ingående avskrivningar	-119 898	-114 398
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 398	-119 898
Utgående redovisat värde	22 000	27 500

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bostadsrätterna	5 170	5 090
Kabel TV	14 425	13 085
Fastighetsförsäkring	17 046	16 236
	36 641	34 411

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,36	2026-07-30	4 755 522	4 767 441
Stadshypotek	2,36	2026-07-30	3 319 338	3 605 738
SBAB	0,57	2023-10-16	5 031 600	5 031 600
SBAB	0,57	2023-10-16	3 390 583	3 390 583
SBAB	0,57	2023-10-16	5 646 000	5 646 000
			22 143 043	22 441 362

Kortfristig del av långfristig skuld	14 155 767	3 643 006
---	------------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld: 14 155 767 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 87 584 kr
Lån som förfaller inom ett år: 14 068 183 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	35 784	44 349
Revisionsarvode	15 000	15 000
Sophantering	0	2 243
Värme	54 952	52 130
El	16 970	6 956
Förutb hyror/avg, ej reskontra	500	800
Förutb hyror/avgifter, ej moms	162 460	93 980
VA	25 020	22 077
	310 686	237 535

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 200 000	25 200 000
	25 200 000	25 200 000

Segeltorp

Connor Dove

Basam Kalka

Kristiina Reiman

Mirza Yaran

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonni Olin
Auktoriserad revisor