

# Brf Stuvsta 1

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Stuvsta 1**  
716422-0464  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

*Handwritten signature*  
AB



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta 1, 716422-0464, med säte i Huddinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### 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 kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Gabriella Larsson	Ordförande	2023
Lars-Gunnar Spaak	Ledamot	2023
Nada Cajic	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Emellie Brink	Suppleant	2023
Christine Sarestål	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Niklas Bromér, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
------------------------	----------------------	------

#### Valberedning

Styrelsen utsågs av årsstämman till valberedning

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Leoparden 18 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Stationsvägen 33-35.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt och 30 garageplatser samt 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
11	25	6	1	2

Total tomtarea:	2 848 kvm
Total bostadsarea:	3 139 kvm
Total lokalarea:	325 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är en del av Stuvsta 4 Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokaler och trädgård. I gemensamhetsanläggningen ingår:

Garageanläggning  
Fjärrvärmecentral för produktion av värme och vatten  
Centralantenn för radio och TV  
Bredband  
Tvätt- och grovtvättstugor  
Cykel- och barnvagnsförråd  
Teleutrymme i elrum  
Anslutning vatten och avlopp  
Elinstallation för garage och ytterbelysning  
Gemensamhetslokaler  
Lägenhetsförråd  
Utvändiga parkeringsplatser  
Gårdar, trappor, planteringar och ytterbelysning  
Lekplatser

Kostnaden för gemensamhetsanläggningens utgörande och drift fördelas mellan fastigheterna enligt följande andelstal:

Fastighet	Andel	Fastighetsägare
Leoparden 17	35,2 %	Brf Stuvsta nr 3
Leoparden 20	32,4 %	Brf Stuvsta 2
Leoparden 18	32,4 %	Brf Stuvsta 1



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
ITK AB	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service AB	Serviceavtal mattor
SRV Återvinning AB	Avfallshantering
Söderlås vid Ringen AB	Abonnemang porttelefoner, via Stuvsta 4 SFF
Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Teknisk förvaltning, via Stuvsta 4 SFF
Callnes Invest & Consulting AB	Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF
Häger Bygg AB	Snöröjning tak samt markskötsel, via Stuvsta 4 SFF
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme, via Stuvsta 4 SFF
Stockholm Vatten AB	Vatten, via Stuvsta 4 SFF
Geoclean AB	Städning, via Stuvsta 4 SFF
Vattenfall AB	Elavtal avseende volym, via Stuvsta 4 SFF
AT Drift AB	Serviceavtal tvättutrustning, via Stuvsta 4 SFF
Tele2 Sverige AB	Bredband, via Stuvsta 4 SFF
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, via Stuvsta 4 SFF
JA Luftkontroll KB	Serviceavtal ventilation, via Stuvsta 4 SFF
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskydd, via Stuvsta 4 SFF

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 68 892 kr och planerat underhåll för 180 972 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-11-24 av Sustend AB.

Styrelsen har justerat lite i den framtagna underhållsplanen från Sustend AB i sin budget och beslutat att avsätta 591 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Styrelsens ord

### Garaget

Garagestädning tillsammans med Stuvsta 2 och Stuvsta 3 har skett den 2022-04-01. Städats i garaget och frigjort fler platser i garaget.

### Budget 2023

Budgetmöte för 2023 hölls med Bredablick och Styrelsen på Stationsvägen 37. Styrelsen har skrivit på Styrelsens förslag på budget för 2023. Skrevs på 2022-11-15. Årsavgiften drift sänktes med - 8,4% och kapital höjdes med +25.58% Extraamortering på 100.000:- kommer att göras 2023.

### Överlåtelse 2022

Lägenhet 33202 Stationsvägen 33 godkänd till ny ägare den 2022-01-14  
Lägenhet 33501 Stationsvägen 33 godkänd till ny ägare den 2022-07-18  
Lägenhet 35404 Stationsvägen 35 godkänd till ny ägare den 2022-11-03

### Allmänt om verksamheten

Vi har grannsamverkan tillsammans med Brf Stuvsta 2 och Brf Stuvsta 3. Brf Stuvsta 1 hade stämma den 2022-05-24 i lokalen Stationsvägen 33. Vi har kameror i garaget tillsammans med Brf Stuvsta 2 och Brf Stuvsta 3. En förteckning över förråd görs iordning tillsammans med Stuvsta 2 och Stuvsta 3. Stamspolning tillsammans med Stuvsta 2 och Stuvsta 3 under maj månad 2022. Installation av fiber tillsammans med Stuvsta 2 och Stuvsta 3 under 2023. Offert Tak2.0 för Stationsvägen 33-35. Bredablicks tekniska förvaltning uppsagd tillsammans med Stuvsta 2 och Stuvsta 3. Mats Häger tar över 20230101 tillsammans med Stuvsta 2 och Stuvsta nr 3.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.


### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 64 medlemmar.  
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 62 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen tillämpar frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar, vilket gör att årsavgiften består av två delar - årsavgift drift och årsavgift kapital. Delen för drift var 2022 i snitt 621 kr/kvm och årsavgiften för kapital var i snitt 200 kr/kvm. Årsavgiften för 2023 beräknas, enligt av styrelsen antagen budget, till 569 kr/kvm för drift och 251 kr/kvm för kapital.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 785	2 664	2 643	2 830
Resultat efter finansiella poster*	-24	48	235	-1 269
Förändring av underhållsfond	410	496	566	-827
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-47	-60	57	-42
Sparande kr / kvm	157	162	192	160
Soliditet (%)	35	35	35	34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	821	799	789	849
Driftskostnad, kr / kvm	491	439	392	444
Energikostnad, kr / kvm	-	-	-	-
Ränta, kr / kvm	87	84	85	92
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	171	179	176	172
Lån, kr / kvm	6 824	6 918	7 012	7 106
Räntekänslighet (%)	38	39	39	38
Snittränta (%)	1,27	1,21	1,21	1,29

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

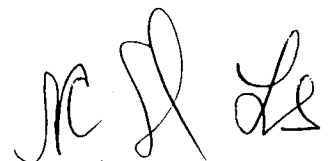
Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Betalas av Stuvsta 4 Samfällighetsförening och betalas genom samfällighetsavgiften.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften kapital.

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.




**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 790 000</b>	<b>667 000</b>	<b>793 000</b>	<b>1 593 486</b>	<b>7 482 598</b>	<b>48 369</b>
Disposition enligt föreningsstämma					48 369	-48 369
Avsättning till underhållsfond				591 000	-591 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-180 972	180 972	
Årets resultat						-24 143
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 790 000</b>	<b>667 000</b>	<b>793 000</b>	<b>2 003 514</b>	<b>7 120 939</b>	<b>-24 143</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 530 967
Årets resultat före fondförändring	-24 143
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-591 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 972
Summa över/underskott	7 096 796

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**7 096 796**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

K A L



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 761 334	2 650 675
Övriga rörelseintäkter	3	23 657	12 838
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 784 991</b>	<b>2 663 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 950 933	-1 659 491
Övriga externa kostnader	7	-144 186	-164 113
Personalkostnader	8	-35 308	-119 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-387 438	-387 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 517 865</b>	<b>-2 330 371</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>267 126</b>	<b>333 142</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 749	4 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 018	-289 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 269</b>	<b>-284 773</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-24 143</b>	<b>48 369</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 143</b>	<b>48 369</b>

KB

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	34 702 813	35 090 251
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 702 813	35 090 251
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 702 813</b>	<b>35 090 251</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 361 093	1 196 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	366 160	323 786
Summa kortfristiga fordringar		1 727 253	1 519 966
<b>Kassa och bank</b>	13	1 315 561	1 306 839
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 042 814</b>	<b>2 826 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 745 627</b>	<b>37 917 056</b>




**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 457 000	3 457 000
Kapitaltillskott		793 000	793 000
Underhållsfond		2 003 514	1 593 486
Summa bundet eget kapital		6 253 514	5 843 486
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		7 120 939	7 482 598
Årets resultat		-24 143	48 369
Summa fritt eget kapital		7 096 796	7 530 967
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 350 310</b>	<b>13 374 453</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	13 981 471	9 330 418
Summa långfristiga skulder		13 981 471	9 330 418
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 656 226	14 633 087
Leverantörsskulder		172 565	8 929
Skatteskulder		1 264	7 255
Övriga skulder		254 488	151 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	329 303	411 462
Summa kortfristiga skulder		10 413 846	15 212 185
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 745 627</b>	<b>37 917 056</b>

Handwritten signatures and initials, including 'NB' and 'JC', are present at the bottom right of the page.

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	267 126	333 142
Avskrivningar	387 438	387 438
	<b>654 564</b>	<b>720 580</b>
Erhållen ränta	9 749	4 941
Erlagd ränta	-301 018	-289 714
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>363 295</b>	<b>435 807</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-117 332	-20 648
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	178 523	-48 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>424 486</b>	<b>366 889</b>
Nyupptagna lån	14 470 183	
Amortering av låneskulder samt lösta lån	-14 795 991	-325 808
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-325 808</b>	<b>-325 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>98 678</b>	<b>41 081</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 502 618</b>	<b>2 461 537</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 601 296</b>	<b>2 502 618</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signatures and initials: a stylized signature, a signature with 'NB' above it, and another signature.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 100 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	1 949 628	1 892 940
Årsavgifter bostäder - kapital	626 790	615 522
Hyror p-platser/garage	184 916	142 213
<b>Summa</b>	<b>2 761 334</b>	<b>2 650 675</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	3 900	2 100
Överlåtelseavgifter	3 606	3 556
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 396	1 985
Övriga intäkter	4 169	5 197
Försäkringsersättningar	5 586	-
<b>Summa</b>	<b>23 657</b>	<b>12 838</b>

NB

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 135
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 186	3 185
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 875	-
Ventilation, installationer	-	1 463
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 106	-
Hiss	2 071	5 361
Vattenskador	54 654	-
<b>Summa</b>	<b>68 892</b>	<b>16 144</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	124 363
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 086	-
Huskropp, tak	141 886	-
<b>Summa</b>	<b>180 972</b>	<b>124 363</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	76 955	76 425
Teknisk förvaltning	5 581	-
Besiktningkostnader	5 760	3 999
Serviceavtal	22 354	19 663
Förbrukningsmaterial	-	367
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 475	-
Avfallshantering	96 204	96 503
Försäkringar	30 772	29 566
Samfälligheter	1 460 968	1 292 461
<b>Summa</b>	<b>1 701 069</b>	<b>1 518 984</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	648
Tele och post	4 340	2 860
Förvaltningskostnader	90 495	88 965
Revision	29 075	29 050
Självrisker vid skada	12 531	-
Bankkostnader	1 225	1 166
Övriga externa tjänster	-	35 063
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 720	5 660
Övriga externa kostnader	800	700
<b>Summa</b>	<b>144 186</b>	<b>164 112</b>



**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	41 200	90 800
<b>Summa</b>	<b>41 200</b>	<b>90 800</b>
Sociala avgifter	-5 892	28 529
<b>Summa</b>	<b>35 308</b>	<b>119 329</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	387 438	387 438
<b>Summa</b>	<b>387 438</b>	<b>387 438</b>

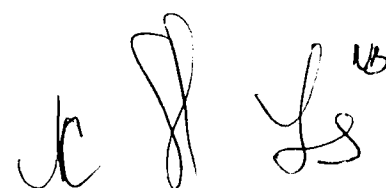


Handwritten signatures and initials, including the letters 'MB'.



**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 743 832	38 743 832
-Mark	6 818 000	6 818 000
	<u>45 561 832</u>	<u>45 561 832</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>45 561 832</b>	<b>45 561 832</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 471 581	-10 084 143
	<u>-10 471 581</u>	<u>-10 084 143</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-387 438	-387 438
	<u>-387 438</u>	<u>-387 438</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 859 019</b>	<b>-10 471 581</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>34 702 813</b>	<b>35 090 251</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 884 813	28 272 251
Mark	6 818 000	6 818 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	60 400 000	47 000 000
Lokaler	860 000	1 077 000
	<u>61 260 000</u>	<u>48 077 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>61 260 000</b>	<b>48 077 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	40 860 000	30 077 000






**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

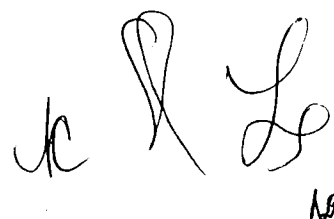
	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	234 016	234 016
	234 016	234 016
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>234 016</b>	<b>234 016</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-234 016	-234 016
	-234 016	-234 016
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-234 016</b>	<b>-234 016</b>
<b>Redovisat värde</b>	-	-

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	366 160	323 786
<b>Summa</b>	<b>366 160</b>	<b>323 786</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Placeringskonto SBAB	1 315 561	1 306 839
<b>Summa</b>	<b>1 315 561</b>	<b>1 306 839</b>





**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 656 226	14 633 087
Förfaller 2-5 år från balansdagen	13 981 471	9 330 418
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 637 697</b>	<b>23 963 505</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	23 637 697	23 963 505
<b>Summa</b>	<b>23 637 697</b>	<b>23 963 505</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek -		Löst	4 933 087	-	4 933 087	-
Stadshypotek -		Löst	9 700 000	-	9 700 000	-
Stadshypotek 1,05 %		2023-10-30	7 000 000	-	-	7 000 000
Stadshypotek 1,05 %		2023-09-30	2 330 418	-	-	2 330 418
Stadshypotek 1,13%		2024-01-30		9 700 000	-	9 700 000
Stadshypotek 2,23%		2024-04-30		4 770 183	162 904	4 607 279
<b>Summa</b>			<b>23 963 505</b>	<b>14 470 183</b>	<b>14 795 991</b>	<b>23 637 697</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	66 943	134 652
Upplupna räntekostnader	27 409	25 588
Förutbetalda intäkter	204 606	218 541
Upplupna revisionsarvoden	29 500	29 300
Upplupna driftskostnader	845	3 381
<b>Summa</b>	<b>329 303</b>	<b>411 462</b>

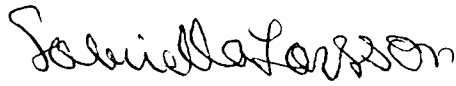
**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	43 130 000	43 130 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 130 000</b>	<b>43 130 000</b>

*Handwritten signatures and initials:* NB

## Underskrifter

Huddinge, 2023-05-03



Gabriella Larsson  
Styrelseordförande



Lars-Gunnar Spaak



Nada Cajic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-05  
KPMG AB



Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stuvsta 1, org. nr 716422-0464

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuvsta 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuvsta 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö 2023-05-05

KPMG AB

  
Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

