



# Årsredovisning 2023



## Brf Vita Stenen

Org nr 769635-3965

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 bostadsrättslägenhet.

**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 Vita Stenen, med säte i Österåkers kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Vita Stenen i Österåker kommun registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Näs 7:49 i Österåkers kommun. Fstigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen består av 23 bostadsrätter, varav 14 radhus och 9 kedjehus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 377 kvm.

Kedjehusen har carport och radhusen har parkering på egen mark. Utöver det finns två gemensamma parkeringsytor i området.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st	4 rum och kök
9 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 24 september 2019. Garantitiden är fem år. Garantibesiktning är utförd 2021.

#### Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2019.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 43 870 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 096 000 kr och markvärde 12 774 000 kr. Värdeår är 2019.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.  
Föreningen har avtal med Driftia Förvaltning AB gällande fastighetsjour.

#### Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delägare i gemensamhetsanläggningar avseende lekplatser, gatubelysning, grönytor, plantering och Pocketpark. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltning sker genom samfällighetsförening.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende stödremsa till huvudgata till förmån för Täljö 1:43.

#### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 1 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Michael Wolfsbane	Ordförande
	Simon Moen Selin	
	Tove Heinermark	
	Choplon Musabaeva	
Suppleant	Jessica Strååt	
	Josephine Kjällberg	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft tre (fem) protokollförda sammanträden.

#### Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Aline Rojas Österlind  
Elin Marmefelt

#### Revisorer

BoRevision med Maria Sukhova som huvudansvarig.

#### Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter utgår tillsvidare för att möta ett framtida hårdare ränteläge.  
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den är registrerad av Bolagsverket den 6 december 2018.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har förekommit under verksamhetsåret och inga större reparations-och underhållskostnader har genomförts. Årsavgiften höjdes med 20% från 1 januari och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 10% från 1 januari 2024.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	41	42
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-2</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	42	41

Under året har 2 (4) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 421	957	1 196	1 196
Resultat efter finansiella poster	-427	-392	-123	-7
Soliditet (%)	74,60	74,66	74,56	73,99
Resultat exkl. avskrivningar	464	499	768	817
Skuldränta (%)	2,10	0,85	0,83	0,81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	576	402	503	503
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 695	11 790	11 916	12 042
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 695	11 790	11 916	12 042
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	210	323	344
Räntekänslighet (%)	20,29	29,30	23,69	23,94
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	71	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,45	99,99	100,00	100,00

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Skuldränta (%)

Ränekostnader i relation till totala fastighetslån.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnader för el inklusive värme står medlemmarna för själva.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar men också ökade drifts- och räntekostnader under verksamhetsåret.

Föreningens balanserade underskott beror på avskrivningar.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt. För att möta den ökade räntekostnaden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från 1 januari 2024.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 464 287	25 055 713	164 393	-281 367	-391 977	<b>83 011 049</b>
Disposition av föregående års resultat:			71 310	-463 287	391 977	<b>0</b>
Årets resultat					-427 168	<b>-427 168</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>58 464 287</b>	<b>25 055 713</b>	<b>235 703</b>	<b>-744 654</b>	<b>-427 168</b>	<b>82 583 881</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-744 654
årets förlust	-427 168
	<b>-1 171 822</b>

behandlas så att  
reservering fond för yttre underhåll  
i ny räkning överföres

71 310
-1 243 132
<b>-1 171 822</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 420 647	956 551
Övriga rörelseintäkter		1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 420 648</b>	<b>956 551</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-309 061	-32 518
Övriga externa kostnader	4	-69 061	-138 176
Personalkostnader	5	0	-10 123
Avskrivningar		-891 150	-891 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 269 272</b>	<b>-1 071 967</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>151 376</b>	<b>-115 416</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 096	15
Räntekostnader		-580 640	-276 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 544</b>	<b>-276 561</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-427 168</b>	<b>-391 977</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-427 168</b>	<b>-391 977</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	109 115 946	110 007 096
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 115 946</b>	<b>110 007 096</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 115 946</b>	<b>110 007 096</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 571 463	1 157 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 144	19 069
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 580 607</b>	<b>1 176 087</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 580 607</b>	<b>1 176 087</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 696 553</b>	<b>111 183 183</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 520 000	83 520 000
Fond för yttre underhåll		235 703	164 393
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83 755 703</b>	<b>83 684 393</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-744 654	-281 367
Årets resultat		-427 168	-391 977
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 171 822</b>	<b>-673 344</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 583 881</b>	<b>83 011 049</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 950 000	11 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 950 000</b>	<b>11 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	19 850 000	16 275 000
Leverantörsskulder		77 408	10 906
Övriga skulder		118	4 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	235 146	132 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 162 672</b>	<b>16 422 134</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 696 553</b>	<b>111 183 183</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-427 168	-391 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		891 150	891 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>463 982</b>	<b>499 173</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		67 521	20
Förändring av leverantörsskulder		66 502	281
Förändring av kortfristiga skulder		99 036	16 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>697 041</b>	<b>516 384</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av lån		-225 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-225 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>472 041</b>	<b>216 384</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 084 158	867 773
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 556 199</b>	<b>1 084 157</b>

## 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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 147 799	956 491
Vatten, moms	222 455	0
Avfallshantering, ej moms	50 034	0
Betalningspåminnelser	360	60
	<b>1 420 648</b>	<b>956 551</b>

I årsavgiften ingår vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsjour	6 795	8 583
Gemensamhetsanläggning	27 861	-5 000
Vatten- och avlopp	168 765	0
Avfallshantering	67 328	0
Fastighetsförsäkring	26 451	22 735
Datorprogram	11 861	4 621
Förbr invent skylt, cykelställ	0	1 578
	<b>309 061</b>	<b>32 517</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	15 601	20 875
Ekonomisk förvaltning	46 728	44 775
Juridisk konsultation	0	62 500
Övriga externa tjänster	0	5 000
Övriga kostnader	6 732	3 802
	<b>69 061</b>	<b>136 952</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	0	7 698
Sociala avgifter på arvoden	0	2 425
	<b>0</b>	<b>10 123</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	83 719 021	83 719 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>83 719 021</b>	<b>83 719 021</b>
Ingående avskrivningar	-2 811 925	-1 920 775
Årets avskrivningar	-891 150	-891 150
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 703 075</b>	<b>-2 811 925</b>
Ingående värde mark	29 100 000	29 100 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>29 100 000</b>	<b>29 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>109 115 946</b>	<b>110 007 096</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 096 000	31 096 000
Taxeringsvärden mark	12 774 000	12 774 000
	<b>43 870 000</b>	<b>43 870 000</b>

## Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto förvaltare	1 556 199	1 084 158
Skattekonto	15 264	14 974
Fordringar på medlemmar avseende vatten och sophantering	0	57 886
	<b>1 571 463</b>	<b>1 157 018</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	9 144	8 163
Ekonomisk förvaltning	0	10 906
	<b>9 144</b>	<b>19 069</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,86	2024-09-30	7 950 000	7 950 000
Stadshypotek	4,68	2027-09-30	7 950 000	7 950 000
Stadshypotek	0,75	2024-09-30	3 800 000	3 800 000
Stadshypotek	4,80	2024-01-02	8 100 000	8 325 000
			<b>27 800 000</b>	<b>28 025 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 850 000	-16 275 000

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 lån:

Lån som förfaller inom ett år: 19 850 000 kr

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr, varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	95 040	0
Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
Förutbetalda hyror och avgifter	124 106	116 172
	<b>235 146</b>	<b>132 172</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	28 700 000	28 700 000
	<b>28 700 000</b>	<b>28 700 000</b>

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Michael Wolfsbane  
Ordförande

Choplon Musabaeva

Tove Heinermark

Simon Moen Selin

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

Maria Sukhova  
Revisor  
BoRevision






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_BRF\_Vita\_Stenen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-10 07:07:59

Dokumentet är undertecknat av:

 Cholpon Musabaeva (19850413XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 17:43:17
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-06-10 07:07:59
 SIMON ALEXANDER MOEN (19890806XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-03 11:15:47
 MICHAEL WOLFSBANE (19890113XXXX) Ordförande	2024-06-03 21:53:09
 TOVE HEINERMARK (19871008XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-05 09:36:51



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_BRF\_Vita\_Stenen.pdf (254530 byte)

822A786B474A5376D9BACFE469ABEB1FC2549B8C780691BC7BE88F3722B30D494238B069ED7D1E343D2C  
B3353F979834FF5FCA1ECD73D98B1D47D9B8A60979EF

<https://esign.summera.support/verify>