



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stocken i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stocken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-1858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Offerstocken 1	1959-01-01	1958 och 1959

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12934
89	p-platser	0
6	förråd (upplåtna med hyresrätt)	0
<b>Totalt 286 objekt</b>		<b>12934</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 102 st 3 rok, 42 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anna Jordahl	Ordförande	2022-04-26	
Cathrine Leander	Ledamot	2021-06-07	
Maria Ekendahl	Ledamot	2021-06-07	
Camilla Rosenquist	Ledamot	2022-04-20	
Milenko Todorovic	HSB Ledamot	2019-07-09	
Kristin Fjellström	Ledamot	2022-04-20	
Ewa Wahlström	Suppleant	2019-05-09	2023-11-15
Frida Stensmar	Suppleant	2022-04-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Ekendahl, Camilla Rosenquist, Kristin Fjellström och Ewa Wahlström.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cathrine Leander, Camilla Rosenquist, Anna Jordahl och Kristin Fjellström.

Revisorer har varit: Ingemar Josefsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marie Olsson och Lena Nord, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav 10 genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 2%. Under räkenskapsåret togs beslut om att höja avgifterna med 3% per 240101 samt med 12% per 240401.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Stämman har antagit nya stadgar per 2023-10-17.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-30.

**Förvaltningsberättelse 2023**

Året har präglats av stigande räntor och oroliga tider. Majoriteten av landets bostadsrättsföreningar tvingades höja avgifterna. Så skedde också i BRF Stocken.

Avgiftshöjningarna har använt till ökade kostnader bland annat i form av räntehöjningar samt underhålla av fastigheterna. Vid relining av dagvattenstammar upptäcktes rötskador vilket lett till undersökning och beslut om att byta ut takrännor och takbrunnar. Övriga delar av taken är i gott skick.

En vattenläcka vid gaveln av port 35 har också lett till kostnader. I samband med grävning sjönk golvet i torkrummet varför

detta måste återställas.

Styrelsen har inlett ett arbete tillsammans med HSB för att ta fram en mer detaljerad långsiktig underhållsplan. En ny entreprenör för hissarnas skötsel har upphandlats vilket har lett till mindre problem med hissarna än åren innan. Detta år har betydligt färre fuktskador i lägenheter behövt hanteras än året innan. Arbetet har även påbörjats för att säkerställa förvaltning och fastighetsskötsel när vår fastighetsskötare går i pension.

Under året har en arbetsgrupp som tillsattes efter årsstämman arbetat fram ett förslag på fler p-platser, extra cykelförvaring, nya sopkärl och en del andra åtgärder för bättre utemiljö. På grund av de akuta behoven av underhåll har förslagen inte kunnat genomföras under året men de finns kvar för kommande år.

Under året har föreningen haft städdag med fiskdamm och korvgrillning och en glöggkväll.

#### Tidigare utförda underhåll/åtgärder inom föreningen:

Årtal	Ändamål
1996	Stambyte
2009	Uppgradering av elstammar, elcentraler i lgh + trefas till spisen i köket i lgh
2013	Renovering av tvättstugorna
2014-2015	Dränering
2019	Fönsterbyte
2019	Balkongbyte
2019-2021	Fasadrenovering
2022-2023	Relining av dagvattenstammar från taken

#### Pågående underhåll/åtgärder inom föreningen:

2023-2024 Åtgärder av fuktskador vid husgavel och utbyte av golv i torkrum. Åtgärder av takröta vid takrännor.

#### Föreningen utför och planerar följande underhåll/åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-2024	Ytskiktsrenovering av trapphusen
2024-2026	Byte av termostater till radiatorer
2024-2025	Solceller till taken
2026	Hissrenovering

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 25 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 260.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	177	142	216	165
Skuldsättning, kr/kvm	5 712	5 816	5 841	5 981	6 118
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 712	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	209	210	210	172	189
Årsavgifter, kr/kvm	685	671	627	627	601
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	732	795	671	660	633
Nettoomsättning, tkr	9 278	9 106	8 679	8 537	8 178
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	101	-1 071	-544	1 177
Soliditet, %	16	15	15	16	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

**Upplysning vid förlust:** Årets negativa resultat beror främst på högre kostnader för planerat underhåll och ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med ca 1 000 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 170 kr/m<sup>2</sup>. För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja föreningens sparande till framtida underhåll har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 3% per 2024-01-01 samt med 12% per 2024-04-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 092 035	0	0	1 092 035
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	991 870	0	0	991 870
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	9 523 783	0	354 611	9 878 394
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 607 688</b>	<b>0</b>	<b>354 611</b>	<b>11 962 299</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 423 096	101 296	-354 611	2 169 781
Årets resultat, kr	101 296	-101 296	-2 008	-2 008
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 524 392</b>	<b>0</b>	<b>-356 619</b>	<b>2 167 773</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 132 080</b>	<b>0</b>	<b>-2 008</b>	<b>14 130 072</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 145 389 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 524 392
Årets resultat, kr	-2 008
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	145 389
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 167 773</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 167 773</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 278 222	9 082 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 304	1 197 849
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>9 465 526</b>	<b>10 280 011</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 818 572	-6 201 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 331	-313 488
Personalkostnader	Not 6	-919 941	-861 436
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 147 736	-2 147 736
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 215 580</b>	<b>-9 524 453</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 249 946</b>	<b>755 559</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 457	4 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 274 411	-658 587
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 251 954</b>	<b>-654 262</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 008</b>	<b>101 296</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 008</b>	<b>101 296</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 008</b>	<b>101 296</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	85 294 132	87 441 868
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	722 212	149 651
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>86 016 344</b>	<b>87 591 519</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**86 016 844**      **87 592 019**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 073	13 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 124 309	2 112 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	93 639	880 752
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 233 021</b>	<b>3 006 708</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	707 417	700 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>707 417</b>	<b>700 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	75 729	62 003
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>75 729</b>	<b>62 003</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 016 167**      **3 768 711**

### Summa Tillgångar

**90 033 011**      **91 360 729**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 083 905	2 083 905
Fond för yttre underhåll	9 878 394	9 523 783
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>11 962 299</b>	<b>11 607 688</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 169 781	2 423 096
Årets resultat	-2 008	101 296
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 167 774</b>	<b>2 524 392</b>

### Summa Eget kapital

<b>14 130 073</b>	<b>14 132 080</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 982 914	45 520 438
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>31 982 914</b>	<b>45 520 438</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	41 896 500	29 696 476
Leverantörsskulder		245 401	480 235
Skatteskulder		18 467	14 473
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	105 692	70 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 653 964	1 446 339
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>43 920 024</b>	<b>31 708 211</b>

### Summa Skulder

<b>75 902 938</b>	<b>77 228 649</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>90 033 011</b>	<b>91 360 729</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 249 946	755 559
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 147 736	2 147 736
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 147 736</b>	<b>2 147 736</b>
Erhållen ränta	22 457	4 325
Erlagd ränta	-1 177 598	-621 385
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 242 541</b>	<b>2 286 234</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	777 608	-560 507
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-85 024	173 399
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>692 584</b>	<b>-387 107</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 935 126</b>	<b>1 899 127</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-572 561	-149 651
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-572 561</b>	<b>-149 651</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 337 500	-753 506
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 337 500</b>	<b>-753 506</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 025 065</b>	<b>995 970</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 806 986</b>	<b>1 811 016</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 832 051</b>	<b>2 806 986</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	8 857 128	8 683 392
	Hyror lokaler	21 600	21 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	286 150	285 970
	Övriga intäkter	116 644	91 750
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>9 281 522</b>	<b>9 082 712</b>
	Avgiftsbortfall	-3 300	-550
	<i>Summa</i>	<b>-3 300</b>	<b>-550</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>9 278 222</b>	<b>9 082 162</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	48 601	1 173 575
	Erhållna bidrag och övriga ersättningar	138 703	24 274
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>187 304</b>	<b>1 197 849</b>
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-60 983	-41 469
	Snö och halk-bekämpning	-154 113	-299 948
	Reparationer	-250 045	-297 950
	Planerat underhåll	-145 389	-40 661
	Försäkringskostnader	-112 024	-1 435 554
	EI	-500 336	-772 401
	Uppvärmning	-1 710 390	-1 586 219
	Vatten	-489 273	-356 445
	Sophämtning	-284 344	-304 499
	Fastighetsförsäkring	-216 000	-183 051
	Kabel-TV och bredband	-314 910	-325 332
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-303 499	-290 129
	Förvaltningsavtalskostnader	-267 972	-259 584
	Övriga driftkostnader	-9 295	-8 551
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-4 818 572</b>	<b>-6 201 792</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-135 685	-144 182
	Administrationskostnader	-119 885	-83 744
	Extern revision	-4 000	-18 125
	Konsultkostnader	0	-750
	Medlemsavgifter	-36 819	-36 573
	Föreningsverksamhet	-17 000	-7 895
	Övriga förvaltningskostnader	-15 942	-22 220
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-329 331</b>	<b>-313 488</b>

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse *	-90 000	-80 000
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden *	-131 894	-104 325
	Löner och övriga ersättningar	-368 359	-360 284
	Sociala avgifter	-205 826	-196 553
	Uttagsbeskattning	-114 862	-111 274
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-919 941</b>	<b>-861 436</b>

\* Den ökade kostnaden beror på att 2022 års fasta arvode betalades ut under första halvan av 2023. Det nya arvodet som beslutades på årsmötet 2023, betalas ut jämnt över ett år från årsmötet.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 013	610
	Ränteintäkter HSB bunden placering	4 526	3 227
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 918	487
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>22 457</b>	<b>4 325</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 272 756	-656 593
	Övriga räntekostnader	-1 655	-1 994
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 274 411</b>	<b>-658 587</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 911 012	120 911 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	795 000	795 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 706 012</b>	<b>121 706 012</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 264 144	-32 116 408
	Årets avskrivningar	-2 147 736	-2 147 736
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-36 411 880</b>	<b>-34 264 144</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>85 294 132</b>	<b>87 441 868</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>246 000 000</b>	<b>246 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 865 000	79 865 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>79 865 000</b>	<b>79 865 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	149 651	0
	Årets investeringar	572 561	149 651
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>722 212</b>	<b>149 651</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 048 905	2 044 983
	Övriga fordringar	75 404	67 577
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>3 124 309</b>	<b>2 112 560</b>



Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 639	880 752
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>93 639</b>	<b>880 752</b>

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	0	700 000
Övriga kortfristiga placeringar	707 417	0
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>707 417</b>	<b>700 000</b>

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Handelsbanken	75 729	62 003
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>75 729</b>	<b>62 003</b>

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,54%	2024-12-02	20 396 500	0
Stadshypotek AB	4,49%	2026-09-30	4 275 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2025-01-30	249 976	200 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-12-30	2 787 500	650 000
Stadshypotek AB	3,88%	2026-12-30	2 895 738	650 000
Stadshypotek AB	0,59%	2024-09-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2025-04-30	23 275 000	0
			<b>73 879 714</b>	<b>1 500 000</b>

Långfristig del	31 983 214
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 396 500
Kortfristig del	41 896 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,54%	2024-12-02	20 396 500	0
Stadshypotek AB	4,49%	2026-09-30	4 275 000	0
Stadshypotek AB	3,76%	2025-01-30	249 976	200 000
Stadshypotek AB	3,66%	2026-12-30	2 787 500	650 000
Stadshypotek AB	3,88%	2026-12-30	2 895 738	650 000
Stadshypotek AB	0,59%	2024-09-01	20 000 000	0
Stadshypotek AB	0,93%	2025-04-30	23 275 000	0
			<b>73 879 714</b>	<b>1 500 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	1 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 396 500
Kortfristig del	41 896 500

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	37 692	28 370
Källskatt	27 711	6 281
Övriga kortfristiga skulder	40 289	36 037
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>105 692</b>	<b>70 688</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	763 137	732 727
Upplupna räntekostnader	173 125	76 312
Övriga upplupna kostnader	717 702	637 300
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 653 964</b>	<b>1 446 339</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Stocken i Stockholm, org.nr. 702002-1858

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Stocken i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Styrelsen 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Stocken i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Josefsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Stocken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA JORDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 21:12:27



**KRISTIN FJELLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:25:51



**CATHRINE LEANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:46:41



**CAMILLA ROSENQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 17:55:23



**MARIA EKENDAHL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:57:38



**MILENKO TODOROVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 19:29:25



**INGEMAR JOSEFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:35:57



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 07:49:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Stocken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGEMAR JOSEFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 10:34:57



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 07:49:22

