





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stackebacken med säte i Nyköping org.nr. 719000-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Östra Bergsgatan 6-8 , Östra Kvarngatan 10-12 och Skjutsaregatan 2-4.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stackebacken 39	1960-03-01	1960

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3059
1	p-platser	0
30	garageplatser	0
<b>Totalt 81 objekt</b>		<b>3059</b>

En av lokalerna ovan används som föreningens kontor.

Föreningens lägenheter fördelas på:

11 st 1 rum och kök

1 st 1.5 rum och kök

12 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

10 st 3.5 rum och kök

5 st 5 rum och kök

1 st 7 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Pär Fridberg	Ordförande	2023-04-23
Carola Kärrholm	Ledamot	2023-04-23
Jan Hasselkvist	Ledamot	2022-04-24
Peter Widén	Ledamot	2023-04-23
Agneta Nilsson	Suppleant	2022-04-24
Malin Svanholm	Suppleant	2023-04-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Hasselkvist och Agneta Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av föreningen eller två i förening av Pär Fridberg och Carola Kärrholm.

Revisorer har varit: Susanne Gårdö (avgått) med Lars-Åke Gahnertz som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Birgit Båvner (sammankallande) och Jan-Erik Wästervall, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-23. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Under 2022 byttes det 25 år gamla låssystemet ut till ett digitalt för hela fastigheten där t.ex. nycklar som förkommit spärras så de inte kan användas olovligen.

Arbetet med att se över säkerheten fortsätter under 2024.

Översyn och renovering av skyddsrummet som påbörjades 2022 avslutades i början av 2023.

Möjligheten att öppna garaget utifrån med nyckel är borttagen sedan slutet av 2023. Nu kan man endast öppna med samma låsbricka som öppnar portarna, för att förhindra att nyckeldosan bryts upp och möjliggör inbrott.

Under 2023 byttes torkutrustning i tvättstugan på Östra Kvarngatan 10 ut mot en ny.

Under December 2023 har tre (3) tidigare bundna lån till en summa av totalt ca 4,3 MiO SKR lagts om till rörliga hos Stadshypotek.

Föreningens värmekostnader kommer att öka markant då Vattenfall under 2023 offentliggjort att de ökar priset med 17%.

Föreningens 3-åriga elavtal med Vattenfall löpte ut i december 2023 och vid tecknande av nytt avtal har styrelsen valt att tills vidare ha rörligt elpris i väntan på att elmarknaden stabiliseras.

Våra solceller påverkar inte elkostnaderna då de används för föreningens elförbrukning. Eventuellt överskott av producerad el säljs till Vattenfall.

Som ett resultat av det ökade kostnadsläget beslöts att boendeavgifterna höjs 7% med start 2024-01-01 samtidigt som garageplatserna höjs från 350 till 400 SKR per månad. Det är i linje med den budget som är upprättad för 2024 och naturligtvis är det styrelsens förhoppning att ingen ytterligare höjning kommer att behövas.

Under 2022 beslutades i Riksdagen om ändringar i bostadsrättslagen från den 2023-01-01 vilket föranleder översyn av stadgarna. Detta arbete har styrelsen påbörjat och kommer att slutföras under 2024.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte fläktsystem, garaget
2014	Fiberinstallation internet
2017	Fasadrenovering och ytterbelysning
2018	Digitalt passagesystem
2018	Ny garageport
2019	Installation av solel
2019	Plåtskoning av 3 skorstenar
2019	Sensorstyrd belysning, garage
2020	Lagning av trapp till cykelrum
2021	Byggnation av lusthus
2022	Översyn av skyddsrummet
2022	Byte av låssystem i hela fastigheten
2023	Byte av torkrumsutrustning

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland	Lokalvård
HSB Södermanland	Aktiv underhållsplan
HSB Södermanland	Personuppgiftsbiträde
HSB Södermanland	Snöröjning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophantering
Tele 2	Bredband, tv och IP telefoni
Clean Me	Tvätt av sopkärl
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Securitas	Bevakningstjänst
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Alektum Group	Inkassoärenden

Som vicevärd har Jan-Erik Wästervall fungerat tillsammans med Johan Nordlöf som fokuserat på vår yttre miljö.

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

Med anledning av den senaste tidens kraftiga inflation och ränteuppgångar kommer planerat underhåll utöver akuta åtgärder att fortsatt nedprioriteras under 2024. Styrelsen avser att noga gå igenom och uppdatera den befintliga underhållsplanen. Somliga åtgärder är av tvingande art och de måste vi planera in och helst ha likviditet för när de utförs (för att i mesta möjliga mån undvika ytterligare lån med ökade räntekostnader som följd) men det som är av mer "kosmetisk" eller frivillig karaktär kommer att skjutas upp i så hög grad som möjligt.

Styrelsen avser också att se över våra samarbetsavtal med olika parter för att se om det finns mindre kostsamma alternativ.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	214	232	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 267	3 386	3 506	3 625	3 469
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 267	3 386	3 506	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	193	210	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	722	698	673	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	833	801	778	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 530	2 451	2 365	2 296	2 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	-106	45	51	-15
Soliditet, %	21	19	19	18	18

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.

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.

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.

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.

## 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	554 724	0	0	554 724
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	84 531	0	183 140	267 671
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>639 255</b>	<b>0</b>	<b>183 140</b>	<b>822 395</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 043 541	-105 643	-183 140	1 754 758
Årets resultat, kr	-105 643	105 643	252 154	252 154
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 937 898</b>	<b>0</b>	<b>69 014</b>	<b>2 006 912</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 577 153</b>	<b>0</b>	<b>252 154</b>	<b>2 829 307</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 860 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	1 937 898
Årets resultat, kr	252 154
Reservation till underhållsfond, kr	-239 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 860
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 006 912</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 006 912</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 530 039	2 451 377
Övriga rörelseintäkter	3	18 170	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 548 209</b>	<b>2 451 377</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 384 654	-1 432 148
Övriga externa kostnader	5	-110 115	-131 912
Underhåll enligt plan	6	-55 860	-342 850
Personalkostnader och arvoden	7	-106 921	-106 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 792	-416 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 074 342</b>	<b>-2 429 970</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>473 867</b>	<b>21 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 719	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 432	-127 218
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-221 713</b>	<b>-127 050</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>252 154</b>	<b>-105 643</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>252 154</b>	<b>-105 643</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	8	11 975 628	12 392 420
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 975 628</b>	<b>12 392 420</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 978 428</b>	<b>12 395 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 462	1 441
Aktuella skattefordringar		19 565	22 715
Övriga fordringar		792	2 191
Avräkningskonto HSB Södermanland		690 882	931 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 872	46 323
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>766 573</b>	<b>1 004 593</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	550 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>550 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 316 573</b>	<b>1 004 593</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 295 001</b>	<b>13 399 813</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>			
Insatser		554 724	554 724
Fond för yttre underhåll		267 671	84 531
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>822 395</b>	<b>639 255</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 754 758	2 043 541
Årets resultat		252 154	-105 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 006 912</b>	<b>1 937 898</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 829 307</b>	<b>2 577 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	3 188 000	5 697 208
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 188 000</b>	<b>5 697 208</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	6 805 479	4 661 315
Leverantörsskulder		21 582	65 704
Övriga skulder	16	94 702	119 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	355 931	279 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 277 694</b>	<b>5 125 452</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 295 001</b>	<b>13 399 813</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		252 154	-105 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		416 792	416 792
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>668 946</b>	<b>311 149</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-2 021	-1 274
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 000	38 740
Förändring av leverantörsskulder		-44 122	-12 466
Förändring av kortfristiga skulder		52 201	-75 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>674 004</b>	<b>261 079</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-43 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-43 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-365 044	-365 044
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-365 044</b>	<b>-365 044</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>308 960</b>	<b>-147 590</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		931 923	1 079 513
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 240 883</b>	<b>931 923</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,98 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker enligt plan med fast belopp av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	2 210 772	2 125 704
Hyror	373 916	346 961
Hysesbortfall	-128 739	-124 716
Intäkter konsumtionsavgift	63 111	85 918
Övriga intäkter	10 980	17 510
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 530 040</b>	<b>2 451 377</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Övriga ersättningar och intäkter	-18 170	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>-18 170</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 289	982
Löpande underhåll	116 405	280 848
Elavgifter	119 959	112 658
Uppvärmningsavgifter	378 800	370 945
Vatten och avlopp	135 816	107 440
Sophämtning	67 990	61 150
Försäkringar	60 711	42 321
Kabel-TV/bredband	101 222	99 386
Fastighetsskötsel	314 364	273 452
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	76 245	73 095
Övriga kostnader	11 853	9 870
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 384 654</b>	<b>1 432 147</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	84 599	80 193
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	0	11 935
Bankkostnader	250	0
Möteskostnader	0	4 016
Fritidsverksamhet	8 021	6 610
Överlåtelseavgift	7 665	10 816
Pantförskrivningsavgift	2 540	5 790
Representation, avdragsgill	0	3 292
Kreditupplysning	1 350	675
Kontorsmaterial och trycksaker	2 649	3 122
Datakommunikation	1 811	1 611
Inkassokostnader	430	3 052
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>110 115</b>	<b>131 912</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	55 860	342 850
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>55 860</b>	<b>342 850</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	54 100	79 600
Arvode vicevärd	20 000	0
Arvode föreningsvald revisor	3 000	0
Övriga arvoden	2 500	0
Sociala avgifter	22 041	19 993
Övriga personalkostnader	5 280	6 675
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>106 921</b>	<b>106 268</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	19 808 656	19 320 905
Årets investeringar	0	487 751
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 808 656</b>	<b>19 808 656</b>
Ingående avskrivningar	-7 416 236	-6 999 444
Årets avskrivningar	-416 792	-416 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 833 028</b>	<b>-7 416 236</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 975 628</b>	<b>12 392 420</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	474 000	474 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 200 000	12 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>37 674 000</b>	<b>37 674 000</b>

Fastighetsbeteckning: Stackebacken 39

**Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	476 005	476 005
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>476 005</b>	<b>476 005</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-476 005	-476 005
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-476 005</b>	<b>-476 005</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga värdepappersinnehav, Deposition SBC	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 872	46 323
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>51 872</b>	<b>46 323</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	550 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>550 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	1,41	2024-03-30	25 000	75 000
Stadshypotek	5,25	2024-03-01	411 919	417 823
Stadshypotek	5,25	2024-04-02	1 932 288	1 984 512
Stadshypotek	5,25	2024-03-01	1 952 064	2 002 064
Stadshypotek	1,08	2026-09-01	2 394 000	2 450 000
Stadshypotek	4,13	2024-12-01	2 398 208	2 519 124
Stadshypotek	4,21	2025-10-30	880 000	910 000
			<b>9 993 479</b>	<b>10 358 523</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 478 491	-4 296 271
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-326 988	-365 044
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 188 000</b>	<b>5 697 208</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 260 176
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 406 315



**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 589 500	11 589 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 589 500</b>	<b>11 589 500</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	6 805 479	4 661 315
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>6 805 479</b>	<b>4 661 315</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisningskonto för moms	1 694	7 082
Personalens källskatt	30 260	28 310
Lagstadgade sociala avgifter	22 041	19 993
Medlemmars reparationsfond/inre fond	40 707	63 740
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>94 702</b>	<b>119 125</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	63 740	72 693
Uttag under året	-23 033	-8 953
<b>Utgående värde</b>	<b>40 707</b>	<b>63 740</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	32 765	15 342
Förutbetalda hyror och avgifter	216 608	190 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 558	73 462
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>355 931</b>	<b>279 307</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Stackebacken i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Pär Fridberg  
Ordförande

Carola Kärrholm

Peter Widén

Jan Hasselkvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars-Åke Gahnertz  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## **Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stackebacken i Nyköping, organisationsnummer 719000-1201**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stackebacken i Nyköping för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2024-02-26

---

Lars-Åke Gahnertz  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PÄR FRIDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 07:46:29



**CAROLA KÄRRHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 21:36:43



**JAN HASSELKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 15:02:38



**PETER WIDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 10:10:52



**LARS-ÅKE GAHNERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 06:06:54



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LARS-ÅKE GAHNERTZ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 06:05:47



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.