



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stenkullen 1-3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ösby 1:566	2006	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912-1914 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 855 kvm. Byggnadernas totalyta är 855 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna-Clara Billengren	Ordförande
Eva-Lena Lettesjö	Styrelseledamot
Annie Hesselstad	Styrelseledamot
Carina Ludwig	Styrelseledamot
Ingeborg Anne Charlotte Burenius	Styrelseledamot
Nina Christina Louise Pärnerteg	Styrelseledamot
Per Anders Gunnar Hagman	Styrelseledamot

Valberedning

Simon Whitfield
Karolina Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Wallenius Auktoriserad revisor Certe Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-22. Inval av två nya ledamöter .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Reparation av läckande ventiler/byte av avloppsventil UC samt byte av termostat hus 3. Januari
Service gräsklippare. Januari
Byte av varmvattenberedare tvättstuga. Mars
Renovering och ombyggnation av rötskadade/felbyggda rännalar. Mars
Byte av radiator 2B samt byte av termostat 2A. April
Målning av förrådslänga. Augusti/September
Byte och installation av ny reglercentral för värme samt nytt ställdon för varmvatten. September
Byte av avloppsrör utanför samt inuti källare hus 1. December
Byte av resterande avloppsrör hus 2 från tidigare utfört avloppsarbete. Decemember

Planerade underhåll

- 2024** ● Mura om vittrad och frostspräng skorsten, västra skorstenen hus 2. Samt se över samtliga skorstnar
Rengöring och ev. utbyte av vindskivor på samtliga fastigheter
Se över foder på ytterdörrar samt renovera utsatta foder
Reparation trasiga förrådsdörrar
Snörasskydd på tak

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gustavsbergs Vägförening, med en andel på 13.5%.

Samfälligheten förvaltar gustavsberg GA:2 (OBS ANDELAR i andelar ej i procent).

Övrig verksamhetsinformation

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet "Förändring likvida medel".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Alla föreningens lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Föreningens lån uppgår till 2 060 000 kr. Föreningen har en god kassa för kommande underhåll de närmaste åren men varje år behövs även en årlig avsättning till fond för yttre underhåll som baseras på den långsiktiga underhållsplanen som uppdateras årligen (enligt föreningens stadgar). På så sätt bibehåller föreningen en god ekonomi på lång sikt. Föreningen jobbar aktivt med att bevaka leverantörers prishöjningar för att kunna hålla nere fasta kostnader. Bl.a. genom att årligen göra egna val med abonnerad effekt för fjärrvärme samt att söka efter bättre och mer prisvärda alternativ och tjänster för föreningen.

Utöver årsavgifter har föreningen även hyresintäkter för förråd och tvättstuga, som även dessa justeras årligen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Vid ordinarie stämman 10 juni utsågs styrelsen till 5 ordinarie ledamöter. Vid extrastämman 22 november invaldes 2 ordinarie ledamöter till.

Under detta verksamhetsår har styrelsen haft 11 protokollförda möten.

Under året har en överlåtelse skett.

En utförlig Underhållsplan är utarbetad och antagen. Det är väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningarna ändras över tid.

Flera arbetsdokument finns uppdaterade och genomarbetade av styrelsen så som Riktlinjer för uteplats, Riktlinjer för ombyggnation, Riktlinjer för eldstad.

Vi vill påminna om att vid renovering i lägenheterna som påverkar el, vattenradiatorer, radiatorrör, vatten och avloppsstammar, ändring av väggar, ventilationsrör, ventiler, badrumsfläktar, skorstensstock eller ingrepp bakom ytskikt i golv och takbjälklag behövs medgivande från styrelsen. Gammalt fyllnadsmaterial i väggar och bjälklag får ej rivas eller bytas ut utan godkännande från styrelsen. Ifyllnad ansökningsblankett (Ansökan ombyggnad bostadsrätt) med eventuella bilagor (t.ex. ritningar) ska lämnas till styrelsen i god tid innan, minst två månader innan planerat arbete är tänkt att genomföras.

OBS: Föreningen ansvarar för och äger värmesystemet och boende får därför inte göra ändringar och ingrepp i ledningar eller byta/ta bort vattenradiatorer utan lov.

Föreningen har ett bindande avtal med Telia som gäller fiberuppkoppling och kollektiv helhetslösning "Lagom" med bredband, TV och bredbandstelefon. Avtalet gäller samtliga bostadsrätter och debiteras tillsammans med bostadsrättsavgiften månadsvis. (Utöver detta kan var och en beställa tilläggstjänster som Telia då debiterar den boende).

Föreningen är sedan 2022 försäkrad via Folksam, vid byte av försäkringsbolag så togs även det gemensamma bostadsrättstillägget bort, vilket innebär att varje enskild boende måste teckna ett eget tillägg för detta.

Varje vår och höst anordnas städdagar i föreningen, då vi tillsammans arbetar med underhåll av gemensamma ytor och fastighetsskötsel. Under städdagarna dagar brukar det vara hög uppslutning av medlemmar och tillsammans gör vi insatser under dagen som är av stort värde för föreningen och dess underhåll. Det efterföljande fiket är också ett bra tillfälle för styrelsen att kunna förmedla aktuell information om vad som händer i föreningen samt en chans att bekanta sig med sina grannar.

Under året har ca 5 informationsbrev delats ut till boende bland annat rörande städdagar, information om pågående projekt, samt avgiftshöjning. I gemensamma källarutrymmen har information om nyttjande av dessa satts upp till medlemmar.

Styrelsen genomför årligen en kontroll av brandskyddet genom ett frågeformulär till boende, som fylls i och returneras till styrelsen. Detta för att säkerhetsställa att tillförlitlig och fungerande brandsäkerhetsutrustning finns i alla lägenheter. Varje lägenhet ska vara utrustad med brandsläckare och brandvarnare. Även samtliga källarförråd i föreningen är utrustade med brandvarnare och brandsläckare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	848 050	886 938	777 957	751 116
Resultat efter fin. poster	-480 687	-403 683	-469 328	-197 488
Soliditet (%)	80	80	81	82
Yttre fond	50 000	80 759	116 900	100 000
Taxeringsvärde	11 885 000	11 885 000	9 217 000	9 217 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	934	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 409	2 409	2 409	2 409
Skuldsättning per kvm totalyta	2 409	2 409	2 409	2 409
Sparande per kvm totalyta	0	50	0	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	69	100	69	64
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	222	190	198	193
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	87	87	89	79
Energikostnad per kvm totalyta	378	377	356	336
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,21	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,58	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -35 015 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Trots höjda avgifter år 2023 gick vi på ett negativt resultat. Detta berodde på oväntat höga räntekostnader och samt oförutsedda reparationer under året, som var nödvändiga för att undvika ännu mer kostsamma underhållskostnader och reparationer i framtiden. 2024 har vi höjt avgifterna ytterligare för att möta ökade kostnader.

Föreningen har låga lån och en rejäl buffert på banken vilket gör att vi trots år som dessa kan bibehålla en god ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 000 000	-	-	9 000 000
Upplåtelseavgifter	6 402 970	-	-	6 402 970
Fond, yttre underhåll	80 759	-80 759	50 000	50 000
Balanserat resultat	-5 978 075	-322 924	-50 000	-6 350 998
Årets resultat	-403 683	403 683	-480 687	-480 687
Eget kapital	9 101 972	0	-480 687	8 621 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 300 999
Årets resultat	-480 687
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Totalt	-6 831 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	50 000
Balanseras i ny räkning	-6 781 686

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	848 050	886 938
Övriga rörelseintäkter	3	10 207	304
Summa rörelseintäkter		858 257	887 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-849 442	-852 003
Övriga externa kostnader	9	-81 905	-86 103
Personalkostnader	10	-53 882	-53 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 456	-255 449
Summa rörelsekostnader		-1 240 684	-1 247 433
RÖRELSERESULTAT		-382 428	-360 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 100	2 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-107 359	-45 584
Summa finansiella poster		-98 259	-43 491
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-480 687	-403 683
ÅRETS RESULTAT		-480 687	-403 683

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	9 550 946	9 806 402
Summa materiella anläggningstillgångar		9 550 946	9 806 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 550 946	9 806 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 011	8 442
Övriga fordringar	13	477 651	720 649
Summa kortfristiga fordringar		486 662	729 091
Kassa och bank			
Kassa och bank		796 717	795 674
Summa kassa och bank		796 717	795 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 283 379	1 524 765
SUMMA TILLGÅNGAR		10 834 325	11 331 168

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 402 970	15 402 970
Fond för yttre underhåll		50 000	80 759
Summa bundet eget kapital		15 452 970	15 483 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 350 998	-5 978 075
Årets resultat		-480 687	-403 683
Summa fritt eget kapital		-6 831 685	-6 381 757
SUMMA EGET KAPITAL		8 621 285	9 101 972
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 060 000	2 060 000
Leverantörsskulder		21 770	43 680
Övriga kortfristiga skulder		24 092	21 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	107 179	104 205
Summa kortfristiga skulder		2 213 041	2 229 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 834 325	11 331 168

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-382 428	-360 192
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 456	255 449
	-126 972	-104 743
Erhållen ränta	9 100	2 093
Erlagd ränta	-103 989	-37 651
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-221 861	-140 301
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 123	-19 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 525	-31 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-252 509	-190 768
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-252 509	-190 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 480 785	1 671 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 228 275	1 480 785

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stenkullen 1-3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,5 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	744 504	689 355
Hysesintäkter förråd	7 020	4 080
Bredband	53 820	53 820
Tvättstugeavgifter	36 033	130 290
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	2 100	483
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	1 752	8 882
Öres- och kronutjämning	0	28
Summa	848 050	886 938

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	10 207	0
Övriga intäkter	0	304
Summa	10 207	304

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 497
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 550	16 863
Myndighetstillsyn	6 190	0
Gårdkostnader	1 611	0
Gemensamma utrymmen	5 835	666
Snöröjning/sandning	24 875	22 375
Fordon	4 021	4 168
Förbrukningsmaterial	1 988	495
Summa	47 070	47 064

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	16 650	1 166
VVS	12 932	110 471
Ventilation	0	17 439
Tak	88 829	0
Fönster	0	5 500
Mark/gård/utemiljö	0	3 463
Summa	118 411	138 039

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	190 760
VVS	164 591	0
Värmeanläggning	25 625	0
Summa	190 216	190 760

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	59 311	85 774
Uppvärmning	189 692	162 446
Vatten	74 334	73 999
Sophämtning/renhållning	28 081	24 689
Summa	351 418	346 909

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 772	39 802
Markhyra/vägbavgift/avgälder	18 900	12 825
Bredband	53 820	53 820
Fastighetsskatt	23 835	22 785
Summa	142 327	129 232

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	14 969	13 688
Fritids och trivselkostnader	1 341	420
Föreningskostnader	1 392	1 430
Förvaltningsarvode enl avtal	56 000	54 437
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	-1 389	11 788
Bostadsrätterna Sverige	4 340	4 340
Summa	81 905	86 103

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	41 000	41 000
Arbetsgivaravgifter	12 882	12 878
Summa	53 882	53 878

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	107 359	45 584
Summa	107 359	45 584

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 568 492	13 568 492
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 568 492	13 568 492
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 762 090	-3 506 641
Årets avskrivning	-255 456	-255 449
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 017 546	-3 762 090
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 550 946	9 806 402
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 441 091</i>	<i>1 441 091</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark	4 485 000	4 485 000
Summa	11 885 000	11 885 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 006	21 523
Skattefordringar	2 356	3 406
Klientmedel	0	110 038
Övriga kortfristiga fordringar	21 731	10 610
Transaktionskonto	90 912	0
Borgo räntekonto	340 647	575 073
Summa	477 651	720 649

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-07	5,25 %	510 000	510 000
Handelsbanken	2024-01-11	5,25 %	1 550 000	1 550 000
Summa			2 060 000	2 060 000
Varav kortfristig del			2 060 000	2 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 060 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	18 935	15 565
Uppl kostnad arvoden	16 160	16 160
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 079	5 077
Förutbet hyror/avgifter	67 005	67 403
Summa	107 179	104 205

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 850 000	5 850 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes 2024-02-02 med 6 %

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Anna-Clara Billengren
Ordförande

Annie Hesselstad
Styrelseledamot

Carina Ludwig
Styrelseledamot

Eva-Lena Lettesjö
Styrelseledamot

Ingeborg Anne Charlotte Burenius
Styrelseledamot

Nina Christina Louise Pärnerteg
Styrelseledamot

Per Anders Gunnar Hagman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Certe Revision
Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 09:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 27.05.2024 14:09

DOCUMENT ID:

H1MzZulzN0

ENVELOPE ID:

r1xe-ulf4R-H1MzZulzN0

DOCUMENT NAME:

Brf Stenkullen 1-3, 769607-3449 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA-LENA LETTESJÖ eva-lena.lettesjo@schibsted.com	Signed Authenticated	27.05.2024 14:47 27.05.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/05) IP: 90.225.74.67
2. Ingeborg Anne Charlotte Burenius burenius@icloud.com	Signed Authenticated	27.05.2024 15:33 27.05.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/11) IP: 90.230.16.55
3. ANNIE HESSELSTAD hesselstadannie@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 16:24 27.05.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/08) IP: 195.69.9.25
4. Per Anders Gunnar Hagman perhag61@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 16:35 27.05.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/25) IP: 81.233.42.123
5. Anna-Clara Billengren abillengren@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 16:58 27.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/12/15) IP: 94.191.137.222
6. Nina Christina Louise Pärnerteg nina.parnerteg@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 17:14 27.05.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/26) IP: 62.20.12.114
7. CARINA LUDWIG carina.ludwig1@gmail.com	Signed Authenticated	28.05.2024 09:23 28.05.2024 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/12/27) IP: 81.232.7.26
8. BENGT MAGNUS WALLENIUS magnus.wallenius@certe.se	Signed Authenticated	28.05.2024 09:33 28.05.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/09/09) IP: 79.142.213.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3

Org.nr 769607-3449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenkullen 1-3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt digital signatur

Magnus Wallenius
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.05.2024 09:32

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 27.05.2024 14:09

DOCUMENT ID:
H1G-ulf40

ENVELOPE ID:
HkxWOxMEC-H1G-ulf40

DOCUMENT NAME:
Brf Stenkullen 1-3 RB 23-12.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT MAGNUS WALLENIOUS	 Signed	28.05.2024 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/09/09)
magnus.wallenius@certe.se	Authenticated	28.05.2024 09:32	Low	IP: 79.142.213.138

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed