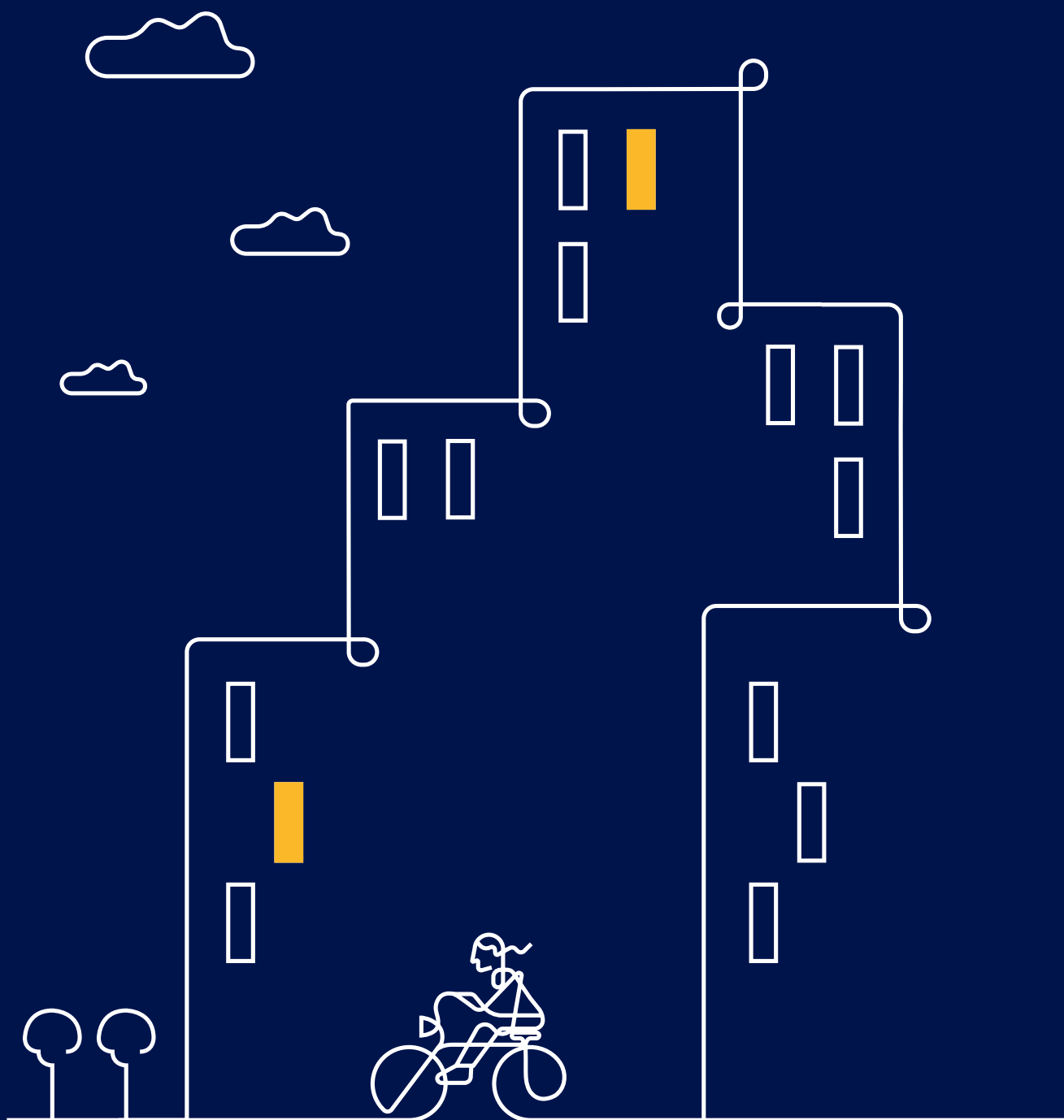




Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker Kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet Brevik 1:186 omfattar en hyresenhet om 7 byggnader samt en småhusenhet med totalt taxeringsvärde 55 906 000 kr för år 2016. Byggnaderna renoverades/uppfördes under 2013 till 2015.

Fastighetens värdeår är 2014/2015. Fastigheten är fullvärdsförsäkrad via Trygg Hansa inklusive föreningens brygganläggning. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens totala area omfattar 31 723 kvm, varav vatten 12 332 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i Boverket 2011-06-17. Den ekonomiska planen registrerades 2014-06-27 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-12-17. Bostadsrättsföreningen omfattar 46 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt samt 77 parkeringsplatser varav 20 st är för uthyrning. I brygganläggningen har 19 st båtplatser varit uthyrda under året till medlemmar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 4 311 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 311 kvm.

1 rum och kök	2	63 kvm
2 rum och kök	4	207 kvm
3 rum och kök	18	1 496 kvm
3,5 rum och kök	6	608 kvm
4 rum och kök	12	1 287 kvm
5 rum och kök	4	650 kvm

Lokaler

Reningsverk

Sophus

Bastu

Styrelsens sammansättning

Leif Börje Strand	Ordförande
Alfred Henrik Wetzenstein	Styrelseledamot
Carl-Eric Björkman	Styrelseledamot
Magnus Andersson	Styrelseledamot
Germund Sellgren	Suppleant
Karin Anne-Charlotte Gabrielsson	Suppleant
Anders Belin	Suppleant

Valberedning

Annica Nilsson
Tomas Blomén

Firmateckning

Firma tecknas av två i förening.

Revisorer

Mats Johansson Auktoriserad revisor Revisorshuset i Uppsala AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-07. Beslut nr 1 om förändring stadgar..

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Beslut nr 2 om förändring stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Övrig verksamhetsinformation

För drift och skötsel av fastigheten har föreningen löpande avtal avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, sophämtning och snöröjning samt serviceavtal avseende hissar, bergvärmepumpar, dricksvattenanläggningen och reningsverket och avtal om leverans av el, bredband/TV.

Föreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja föreningens årsavgift för bostäder, hyra för parkeringsplats och hyra för båtplats med 6 procent fr.o.m. den 1 januari 2025.

Föreningen har startat sparande genom placering av likvida medel för att säkra kapital till framtida underhåll.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Efter att föreningens avtal med Fortum löpte ut under året har nytt avtal tecknats med Skellefteå Kraft AB som leverantör av el till föreningen till ett fastpris under tre år. Det nya avtalet innebär en högre kostnad för föreningen (1,88 kr/kwh) jämfört med tidigare avtal (1,41 kr/kwh), men på förmånligare villkor än vad Fortum erbjöd för att förlänga avtalet.

Övriga uppgifter

Medlemsmöte har hållits för att förankra beslut om förändring av föreningens stadgar. Nya stadgar antogs vid beslut på två extra föreningsstämmor i november 2024. De nya stadgarna registrerades hos

Bolagsverket i december 2024. Tre viktiga punkter i de nya stadgarna är

- * förtydligande av fördelningen av ansvaret mellan föreningen och medlem vad gäller underhåll och reparationer i lägenheten,
- * ökat ansvar för föreningen vad gäller värmeväxlare i lägenhet och
- * möjligheten till frivilligt kapitaltillskott för amortering av föreningens lån.

Brandskyddsgenomgång har genomförts, därvid brandsläckningsutrustning kontrollerats, viss utrustning bytts och även kompletterats där det saknades utrustning.

Under år 2024 har föreningens solcellsanläggning producerat 63 039 kwh. Sedan den

1 mars 2020, då solcellsanläggningen togs i drift, har producerats totalt ca 316 000 kwh.

Underhållsplan

Styrelsen har uppdaterat föreningens underhållsplan till en årlig avsättning på 1 200 000 kr, vilket motsvarar ca 278 kr per kvadratmeter boyta och år. Underhållsplanen revideras löpande för att bedöma det framtida behovet av underhåll.

Skötsel och drift

Företaget Solvitron har skött det löpande fastighetsunderhållet.

Föreningens vattengrupp, trädgårdsgrupp, hamngrupp, städgrupp och

bastugrupp har tagit hand om skötsel och underhåll inom sina respektive områden. Vattenprover har skickats för analys enligt givet schema. Inga anmärkningar på vattenkvaliteten har rapporterats.

Tillsyn av reningsverket har skett utan anmärkning. Lagstadgad årsrapport avseende värmepumpar har avgivits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 943 767	3 583 860	3 232 984	3 093 440
Resultat efter fin. poster	-887 574	-1 089 827	-686 513	-1 378 799
Soliditet (%)	82	82	82	82
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr exkl tillägg	865	786	715	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	92,9	93,7	92,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 731	9 021	9 253	9 311
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 731	9 021	9 253	9 311
Sparande per kvm totalyta, kr	254	243	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	137	120	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	33	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	152	-	-
Räntekänslighet (%)	9,2	11	12	13

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

Föreningens redovisar ett underskott för år 2024 som beror på föreningens avskrivningar. Styrelsen bedömer att föreningen trots förlusten kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. - Med de årliga avsättningarna till den yttre reparationsfonden, inklusive föreslagen avsättning år 2025, uppgår fonden till totalt ca 3.761 kkr och balanseras mot amortering av föreningens banklån och placering av likvida medel. Amortering har t.o.m. år 2024 skett med 5.470 kkr och placering av likvida medel uppgår till f.n. 1.000 kkr. Styrelsen ser också årligen över nivån på årsavgifterna, därvid en höjning gjordes inför 2024 med 10 % och med 6 % från 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	189 250 000	-	-	189 250 000
Fond, yttre underhåll	1 960 865	791 315	-	2 752 180
Balanserat resultat	-8 731 044	-1 881 142	-	-10 612 186
Årets resultat	-1 089 827	1 089 827	-887 574	-887 574
Eget kapital	181 389 994	0	-887 574	180 502 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 612 186
Årets resultat	-887 574
Totalt	-11 499 760
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering till fond för yttre underhåll	1 200 000
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	-191 029
Balanseras i ny räkning	-12 508 731
	-11 499 760

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 943 767	3 583 860
Övriga rörelseintäkter	3	58 353	63 812
Summa rörelseintäkter		4 002 120	3 647 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 030 536	-1 942 483
Övriga externa kostnader	9	-217 669	-151 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 921 764	-1 930 246
Summa rörelsekostnader		-4 169 969	-4 024 226
RÖRELSERESULTAT		-167 848	-376 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		558	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-720 284	-713 274
Summa finansiella poster		-719 726	-713 274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-887 574	-1 089 827
ÅRETS RESULTAT		-887 574	-1 089 827

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	217 300 692	219 291 301
Summa materiella anläggningstillgångar		217 300 692	219 291 301
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		217 300 692	219 291 301
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 895	49 343
Övriga fordringar	12	88	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	122 606	167 394
Summa kortfristiga fordringar		128 589	216 810
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 541 939	1 490 659
Summa kassa och bank		1 541 939	1 490 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 670 528	1 707 469
SUMMA TILLGÅNGAR		218 971 219	220 998 770

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		189 250 000	189 250 000
Fond för yttre underhåll		2 752 180	1 960 865
Summa bundet eget kapital		192 002 180	191 210 865
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 612 186	-8 731 044
Årets resultat		-887 574	-1 089 827
Summa ansamlad förlust		-11 499 761	-9 820 871
SUMMA EGET KAPITAL		180 502 419	181 389 994
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	21 140 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	21 140 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 640 000	17 750 000
Leverantörsskulder		225 188	239 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	603 612	479 431
Summa kortfristiga skulder		28 468 800	18 468 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 971 219	220 998 770

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-167 848	-376 553
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 921 764	1 930 246
	1 753 916	1 553 693
Erhållen ränta	558	0
Erlagd ränta	-711 611	-686 317
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 042 863	867 376
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 221	-92 436
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	101 351	92 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 232 435	867 454
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	68 845	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	68 845	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 250 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 250 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	51 280	-132 546
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 490 659	1 623 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 541 939	1 490 659

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kabel-tv, 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:

Byggnad	0,5 - 8,33 %
Fastighetsförbättringar	4 - 9,4 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 728 148	3 389 292
Hysesintäkter p-plats	99 080	93 745
Hysesintäkter båtplats	32 004	38 808
Elintäkter laddstolpe moms	84 535	62 015
Summa	3 943 767	3 583 860

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Påminnelseavgift	600	60
Öres- och kronutjämning	3	8
Övriga intäkter	55 799	63 744
Summa	56 402	63 812

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	27 154	25 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	75 845	42 698
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 266	26 835
Städning enligt avtal	0	8 487
Besiktningar	8 688	19 647
Hissbesiktning	12 231	15 524
Brandskydd	36 883	0
Snöröjning/sandning	110 464	84 204
Serviceavtal	3 961	3 738
Summa	283 491	226 633

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	53 442	53 382
Försäkringsärende	0	9 760
Båtplatser	23 039	0
Summa	76 481	63 142

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	64 484	208 685
Summa	64 484	208 685

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	588 481	515 524
Bergvärme	136 630	188 044
Avloppsanläggning	219 728	111 320
Vattenanläggning	115 371	140 546
Sophämtning/renhållning	88 128	79 118
Slamtömning	57 763	39 003
Summa	1 206 101	1 073 554

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	106 013	97 658
Kabel-TV	177 146	170 152
Samfällighetsavgifter	116 820	102 660
Summa	399 979	370 470

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	22 500
Förvaltningsarvode enl avtal	81 356	76 280
Korttidsinventarier	24 917	15 856
Administration	45 193	36 862
Konsultkostnader	39 953	0
Summa	217 669	151 497

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	720 284	713 274
Summa	720 284	713 274

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	233 822 053	233 822 053
Årets inköp	-68 845	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	233 753 208	233 822 053
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 530 752	-12 600 506
Årets avskrivning	-1 921 764	-1 930 246
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 452 516	-14 530 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	217 300 692	219 291 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 451 000</i>	<i>43 451 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 136 000	67 000 000
Taxeringsvärde mark	12 895 000	12 984 000
Summa	81 031 000	79 984 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	88	73
Summa	88	73

NOT 13, KASSA OCH BANK	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto	500 543	0
Fasträntekonto	500 000	0
Transaktionskonto	541 396	1 490 659
Summa	1 541 939	1 490 659

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 283	80 212
Förutbet försäkr premier	94 156	87 182
Förutbet kabel-TV	21 167	0
Summa	122 606	167 394

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-10-23	2,7 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-25	1,74 %	10 700 000	10 700 000
Swedbank hypotek AB	2025-09-25	0,89 %	10 440 000	10 440 000
Swedbank hypotek AB	2025-01-28	3,44 %	6 500 000	7 750 000
Summa			37 640 000	38 890 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 640 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	17 788	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 263	0
Uppl kostn el	81 513	0
Uppl kostn räntor	122 718	114 045
Uppl kostn vatten	1 139	0
Förutbet hyror/avgifter	353 191	323 448
Övriga uppl kostn och förutb int	25 000	41 938
Summa	603 612	479 431

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 110 000	43 110 000
Summa	43 110 000	43 110 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter Styrelsen beslutade att höja föreningens årsavgift för bostäder, hyra för parkeringsplats och hyra för båtplats med 6 procent fr.o.m. 1 januari 2025.

Underskrifter

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

Österåker Kommun

Henrik Wetzenstein
Styrelseledamot

Carl-Eric Björkman
Styrelseledamot

Leif Börje Strand
Ordförande

Magnus Andersson
Styrelseledamot

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

Revisorshuset i Uppsala AB
Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 18:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 09:34

DOCUMENT ID:

rkgb29ygayg

ENVELOPE ID:

rygg3cyepyg-rkgb29ygayg

DOCUMENT NAME:

Brf Stensnäs i Österåker, 769623-3076 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alfred Henrik Wetzenstein henrik.wetzenstein@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 10:27 25.03.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.194.16
2. Magnus Petter Andersson magnus.andersson@pamfinans.se	Signed Authenticated	27.03.2025 09:35 27.03.2025 09:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.227.97
3. CARL-ERIC BJÖRKMAN carl.e.bjorkman@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 18:37 25.03.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.83.203
4. LEIF BÖRJE STRAND leif.b.strand@outlook.com	Signed Authenticated	07.04.2025 18:42 07.04.2025 18:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.83.198
5. MATS JOHANSSON mats.johansson@revisorshuset-up psala.se	Signed Authenticated	07.04.2025 18:49 07.04.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.124.36

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stensnäs i Österåker

Org.nr 769623-3076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Stensnäs i Österåker för räkenskapsåret 2024 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.

Uppsala, enligt datum som framgår av elektronisk underskrift nedan.

Mats Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.04.2025 18:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.03.2025 09:34

DOCUMENT ID:

ByXe2cJxpkx

ENVELOPE ID:

Syl35kgpyg-ByXe2cJxpkx

DOCUMENT NAME:

Rev ber, Brf Stensnäs.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS JOHANSSON	 Signed	07.04.2025 18:59	eID	Swedish BankID
mats.johansson@revisorshuset-uppsala.se	Authenticated	07.04.2025 18:59	Low	IP: 135.225.124.36

* 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