



ÅRSREDOVISNING 2024

 **BRF Stackebacken**
BOSTADSRÄTTSFÖRENING I NYKÖPING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stackebacken med säte i Nyköping org.nr. 719000-1201 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stackebacken 39	1960-03-01	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
5	lokaler (hyresrätt)	243
4	förråd	23
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 059
1	p-platser	0
30	garageplatser	0
Totalt 85 objekt		3 325

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 12 st 2 rok, 5 st 3 rok, 10 st 3.5 rok, 5 st 5 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Pär Fridberg	Ordförande
Birgit Kristina Båvner	Ledamot
Agneta Nilsson	Ledamot
Carola Kärrholm	Ledamot
Malin Svanholm	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Kungsbron Borevision Ola Trané med Joakim Häll som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Anneli Runesdotter (sammankallande) och Anna Läppänen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2024-05-05 för att anta nya stadgar. Dessa har ännu ej registrerats hos Bolagsverket.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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.

Föreningens värmekostnader har ökat under 2024 bl.a då Vattenfall ökat priset med 17% jmf med tidigare. Föreningens 3-åriga elavtal med Vattenfall löpte ut i december 2023 och vid tecknande av nytt avtal valde styrelsen att tills vidare ha rörligt elpris i väntan på att elmarknaden stabiliseras.

Våra solceller påverkar inte elkostnaderna i större omfattning då de används för föreningens hushållsel, inte för uppvärmning av radiatorer eller vatten. Under 2024 har solcellerna dessvärre stått stilla under längre tid pga vi inte kunde få service på dem, så vi har tvingats köpa el från Vattenfall istället för att använda egenproducerad el under den tiden.

Under 2024 antogs nya stadgar i enlighet med ändringar i bostadsrättslagen från den 2023-01-01.

Som ett resultat av det ökade kostnadsläget beslöt att boendeavgifterna höjs 7% med start 2025-01-01 samtidigt som garageplatserna höjdes till 428 SKR per månad. Det är i linje med den budget som är upprättad för 2025 och naturligtvis är det styrelsens förhoppning att ingen ytterligare höjning kommer att behövas. Även den individuella elavgiften har höjts för att bättre matcha det föreningen betalar per kwh.

Under 2024 har ett mindre lån amorterats i sin helhet (vilket sänker räntekostnaderna) och styrelsen har i samband med budgetarbetet för 2025 sett över lånebilderna för att på sikt byta långgivare och försöka amortera ett ytterligare lån under hösten

2025. Vi har pengar på ett placeringskonto hos HSB där vi får lite ränta och dessa kan användas till större/hela delen av amorteringen om inga oförutsedda utgifter dyker upp.

En OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) kommer att genomföras under Mars 2025, vilken kan medföra stora kostnader om vi får en lista med åtgärder.

Styrelsen har beslutat att vara fortsatt restriktiva med åtgärder av ej akut karaktär och låta medlemmarna ha större påverkan vid beslut i form av stämmor/extra stämmor framöver.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte fläktssystem, 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
2024	Installering av säkerhetsdörrar till förråd som även skall fungera som skyddsrum
2024	Byte av torktumlare i tvättstugan Östra Kvarngatan 12
2024	Nätstaket för avgränsning mot Östra Bergsgatan

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
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 Skadējursförsäkring
Alektum Group Inkassoärenden
Great Security Mitt AB Lås, nycklar, bokningsapp
Palmblads Tvätt & kylservice AB Service tvätt- och torkutrustning

Som vicevärd har Johan Nordlöf fungerat tillsammans med Carola Kärrholm.

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 2025. 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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	175	237	214	232	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 800	3 267	3 386	3 506	3 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 027	3 267	3 386	3 506	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	0
Energikostnad, kr/kvm	229	207	193	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	791	743	722	698	673
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	90	90	0
Totala intäkter, kr/kvm	817	833	801	778	0
Nettoomsättning, tkr	2 691	2 530	2 451	2 365	2 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	-28	252	-106	45	51
Soliditet, %	22	21	19	19	18

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas.

Ytan för garage ingår inte i nyckeltalsberäkningen för 2024.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020:

Sparande, Skuldsättning, kr/kvm, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt höjda räntekostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 175 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning fr o m 2025-01-01 med 7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	554 724	0	0	554 724
Underhållsfond, kr	267 671	0	-65 806	201 865
S:a bundet eget kapital, kr	822 395	0	-65 806	756 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 754 758	252 154	65 806	2 072 718
Årets resultat, kr	252 154	-252 154	-27 925	-27 925
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 006 912	0	37 881	2 044 793
S:a eget kapital, kr	2 829 307	0	-27 925	2 801 382

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 211 806 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 006 912
Årets resultat, kr	-27 925
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	211 806
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 044 793

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 044 793
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 691 030	2 530 039
Övriga rörelseintäkter		9 464	18 170
Summa Rörelseintäkter		2 700 494	2 548 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 793 358	-1 513 260
Övriga externa kostnader	Not 4	-85 506	-29 348
Personalkostnader	Not 5	-104 457	-114 942
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-394 772	-416 792
Summa Rörelsekostnader		-2 378 093	-2 074 342
Rörelseresultat		322 402	473 867
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 599	4 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 926	-226 432
Summa Finansiella poster		-350 327	-221 713
Resultat efter finansiella poster		-27 925	252 154
Resultat före skatt		-27 925	252 154
Årets resultat		-27 925	252 154



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	11 649 981	11 975 628
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		11 649 981	11 975 628

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 800	2 800
Summa Finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800

Summa Anläggningstillgångar

11 652 781 11 978 428

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-648	3 462
Aktuell skattefordran		17 720	19 565
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	324 340	691 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 645	51 872
Summa Kortfristiga fordringar		394 057	766 573

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	550 000	550 000
Summa Kortfristiga placeringar		550 000	550 000

Summa Omsättningstillgångar

944 057 1 316 573

Summa Tillgångar

12 596 838 13 295 001



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	554 724	554 724
Fond för yttre underhåll	201 865	267 671
Summa Bundet eget kapital	756 589	822 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 072 718	1 754 758
Årets resultat	-27 925	252 154
Summa Fritt eget kapital	2 044 792	2 006 912

Summa Eget kapital	2 801 381	2 829 307
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 438 376	3 188 000
Summa Långfristiga skulder		4 438 376	3 188 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 822 100	6 805 479
Leverantörsskulder		17 832	21 582
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	42 836	94 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 313	355 931
Summa Kortfristiga skulder		5 357 081	7 277 694

Summa Skulder		9 795 457	10 465 694
---------------	--	-----------	------------

Summa Eget kapital och skulder		12 596 838	13 295 001
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 402	473 867
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 772	416 792
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	394 772	416 792
Erhållen ränta	18 599	4 719
Erlagd ränta	-362 333	-209 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	373 440	686 369
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 573	-3 021
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	56 173	-9 345
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	60 746	-12 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	434 185	674 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-69 125	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-733 003	-365 044
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-733 003	-365 044
Årets kassaflöde	-367 943	308 959
Likvida medel vid årets början	1 240 882	931 923
Likvida medel vid årets slut	872 940	1 240 882



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 363 488	2 210 772
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	56 698	63 111
	Hyror lokaler	117 109	118 066
	Hyror garage och parkeringsplatser	145 500	255 850
	Hyror övrigt	771	0
	Övriga primära intäkter	15 466	10 980
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 699 032	2 658 779
	Hyresbortfall	-8 002	-128 739
	<i>Summa</i>	-8 002	-128 739
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 691 030	2 530 040

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-274 567	-250 970
	Snö och halk-bekämpning	-37 138	-64 682
	Reparationer	-128 431	-116 405
	Planerat underhåll	-211 806	-55 860
	El	-173 073	-119 959
	Uppvärmning	-437 801	-378 800
	Vatten	-145 880	-135 816
	Sophämtning	-55 796	-67 990
	Fastighetsförsäkring	-70 233	-60 711
	Kabel-TV och bredband	-102 440	-101 222
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 090	-76 245
	Förvaltningsavtalskostnader	-78 104	-84 599
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 793 358	-1 513 260

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 512	-11 853
	Administrationskostnader	-21 935	-15 095
	Extern revision	-12 000	0
	Konsultkostnader	-17 000	0
	Föreningsverksamhet	-10 034	-1 350
	Övriga förvaltningskostnader	-2 025	-1 050
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 506	-29 348

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-54 100
	Revisionsarvode	0	-3 000
	Övriga arvoden	-22 750	-22 500
	Sociala avgifter	-24 407	-22 041
	Övriga personalkostnader	0	-13 301
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 457	-114 942

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 808 656	19 808 656
	Årets investeringar	69 125	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	19 877 781	19 808 656
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 833 028	-7 416 236
	Årets avskrivningar	-394 772	-416 792
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-8 227 800	-7 833 028
	Utgående redovisat värde	11 649 981	11 975 628
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	37 674 000	37 674 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 589 500	11 589 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 589 500	11 589 500
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	476 005	476 005
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	476 005	476 005
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-476 005	-476 005
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-476 005	-476 005
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ing värde andra långfristiga fordringar, Deposition SBC	2 800	2 800
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	2 800	2 800
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	322 940	690 882
	Övriga fordringar	1 400	792
	Summa Övriga fordringar	324 340	691 674

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31

Övriga kortfristiga placeringar			
Placeringar HSB		550 000	550 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar		550 000	550 000

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	1 902 064	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2026-12-01	2 277 292	120 916
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,45%	2025-01-02	1 893 120	52 224
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,21%	2025-10-30	850 000	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,08%	2026-09-01	2 338 000	56 000
			9 260 476	309 140
Långfristig del			4 438 376	
Nästa års amortering av långfristig skuld			176 916	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 645 184	
Kortfristig del			4 822 100	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			309 140	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 236 560	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,99%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	1 902 064	50 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2026-12-01	2 277 292	120 916
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,45%	2025-01-02	1 893 120	52 224
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,21%	2025-10-30	850 000	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,08%	2026-09-01	2 338 000	56 000
			9 260 476	309 140
Nästa års amortering av långfristig skuld			176 916	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 645 184	
Kortfristig del			4 822 100	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	1 694
	Källskatt och sociala avgifter	0	52 301
	Inre fond	33 833	40 707
	Övriga kortfristiga skulder	9 003	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	42 836	94 702
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	233 965	216 608
	Upplupna räntekostnader	39 358	32 765
	Övriga upplupna kostnader	200 990	106 558
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	474 313	355 931

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stackebacken, org.nr. 719000-1201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stackebacken 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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stackebacken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Stackebacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PÄR FRIDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 14:01:16



CAROLA KÄRRHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 12:31:22



AGNETA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 14:32:06



BIRGIT KRISTINA BÅVNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 20:17:39



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 05:56:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Stackebacken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 05:58:01



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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 står något i årsredovisningen.