

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Stockholmshus 8

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stockholmshus 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Inledning och allmänt

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024-01-01 till 2024-12-31 för
Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8, med organisationsnummer 702002-1726.

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8 är en äkta ekonomisk förening.

Föreningens stadgar registrerades 2018-09-18.

Styrelsefunktionärer, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter	Funktion	Vald till och med	Kommentar
Christine Johansson	Ordförande	2025	
Johan Elfstrand	Vice ordförande	2026	
Berit Wikman	Ledamot	2026	Avgick Juli 2024
Gustaf Klinga	Ledamot	2025	
Lina Wenell	Ledamot	2025	Ej uppe för omval
Christer Fogde	Ledamot	2025	
Patrick Lindén	Ledamot	2025	Ej uppe för omval
Fredrik Jacobsson	Ledamot	2026	

Styrelsesuppleanter	Funktion	Vald till och med	Kommentar
Carolina Bagge	Suppleant	2025	

Extern revisor

Hummelkläppen i Stockholm AB; Huvudansvarig Niklas Schierenbeck

Valberedning

Moa Klang	2025
Sofie Makrostergios	2025

I tur att avgå:

Christine Johansson
Gustaf Klinga

Lina Wenell
Christer Fogde
Patrick Lindén
Carolina Bagge

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Förvaltning

Administrativ och ekonomisk förvaltning utförs sedan 2014 av Fastum AB.

Fastighetsskötseln utförs sedan september 2014 av Cura Center AB.

Städningen utförs sedan 2013 av BroBålstaStädarna AB.

Trädgårdsskötseln och vinterunderhållet utförs sedan 2019 av Två Smälänningar AB, från och med 2024 Takjour Entreprenad i Mälardalen AB sköter snöröjning av tak och borttagning av istappar.

Avtal finns också inom följande områden.

Fastighetsförsäkring med Brandkontoret

Kabel-TV med Tele2 AB

Bredband med Ownit Broadband AB

VVS-underhåll/ Undercentraler Cura & Enex

Beskrivning av föreningens fastigheter

Byggnaderna uppfördes 1945. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Eknaren 4, Dunkern 5, Styran 1, Eklången 6, Lockvattnet 6 och 7, Långhalsen 6, Tvären 1, Storsjön 1, Virlången 4, Muskan 2, Edslan 1, Yngaren 3, Sottern 2, Öljaren 2 och Båven 2. Föreningen har tomträttsavtal med Stockholm Stad. Nuvarande tomträttsperiod är 2024-01-01 - 2033-12-31. På fastigheterna har uppförts 39 byggnader, innehållande 551 lägenheter med en sammanlagd area på 26 318 m² och med följande fördelning:

Antal rum

1 rum och kokvrå
1 rum, kök och matrum
2 rum och kök
2 rum, kök och matrum
3 rum, kök och matrum
5 rum och kök

Antal lägenheter

46
215
63
214
12
1
551

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I fastigheterna finns också totalt 41 lokaler med en sammanlagd area på 2001 m². Av dessa lokaler utgörs 15 av kommersiella lokaler, varav en förskola. De kommersiella lokalerna har en total yta på 1735 m².

I området finns 10 garage- och 108 parkeringsplatser. Kötiden för en ledig P-plats är idag ca 2 år. Kötiden för garage är mycket lång.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Brandkontoret och gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2024 har 64 överlåtelse skett, vilket motsvarar 12 % av föreningens totala lägenhetsbestånd. 64 lägenheter motsvarar en ökning av antalet sålda lägenheter med 14% sedan året innan. Antalet medlemmar var 718 st den 31 december 2024.

Årlig fastighetsbesiktning

Årets besiktning av fastigheterna genomfördes den 12 september 2024 av Fastum och Cura. Från Fastum deltog vår förvaltare Thomas Palm, från Cura vår förvaltare Conny Brithén och från föreningen deltog Johan Elfstrand, Carolina Bagge och Fredrik Jacobsson.

Årlig markbesiktning

Årets markbesiktning genomfördes den 13 september 2024 tillsammans med vår markleverantör. Två smålänningar, representant från Fastum och från föreningen deltog Lina Wenell och Fredrik Jacobsson.

Ventilation

Under 2024 har arbetet fortsatt med att få godkänd OVK i samtliga lägenheter. De lägenheter som fått nedslag har blivit kontaktade, arbetet fortsätter under 2025. Vi har under året tagit in ett andra utlåtande kring de OVK som inte blivit godkänd, målsättningen är att färdigställa under 2025.

Bergvärme

Arbetet att byta ut samtliga sju st. bergvärmepumpar, installation av nytt styrsystem, samt skyddande system i samtliga undercentraler slutfört. Fyra st. nya bergvärmepumpar installerades under 2024 samt så installerade filtersystem på samtliga pumpar. Förhoppning är att föreningens energikostnader ska minska på grund av detta.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Stämma och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls 20 maj 2024.

Styrelsens arbetssätt och femårsplan

Styrelsens löpande arbete med underhållsplan och den långsiktiga femårsplanen behandlas på varje styrelsemöte. Styrelsen har haft rullande schema för mailhantering av styrelsemailen. Styrelsens största utmaning under året har varit ökade kostnader för de föreningslån som förfallit och krävt omförhandling, samt ökade kostnader för tomträtt och andra ökade kostnader. Styrelsen har haft som mål att arbeta mot underhållsplanen utan att uppta några nya lån.

De största planerade underhållsåtgärderna 2025 är, byte av entréportar, byte av stamventiler, samt fortsatt arbete med ventilationen i föreningen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Utöver ovan har kostnadsbesparande och mindre investeringar genomförts, så som:

- Samtliga elskåp besiktade och kablage utbytt.
- Plombering av 12st. sopkärl efter okulärbesiktning av nyttjandegrad.
- 16st. laddstolpar har installerats på parkeringen vid Vättersvägen.
- Utbyte av mjukfog färdigställt.
- Radonmätning utfört 2024/2025 med godkänt resultat.
- Arbete med nytt övernattningsrum (Långhalsvägen 17) påbörjat 2024, färdigställt jan 2025.
- Upprustning av gamla övernattningsrummet (Hjälmarsvägen 9) har skett.
- Värmekabel installerat i stuprören på punkthusen (Långhalsvägen/Eklångsvägen 42).
- Omförhandling av fem av föreningens lån.
- Stamspolning har gjorts i samtliga lägenheter uppsamlingsrunda sker i Q1 2025.
- Omförhandlat bredbandsavtal, medlemmarna har nu tillgång till 1000/1000 Mbit.
- Översvämningar Hjälmarsvägen - Reparation av avloppssystem i mark och ny dräneringspump till Hjälmarsvägen

Ekonomisk översikt

Föreningens resultat för 2024 blev -714 817 kr. Resultatet påverkas i första hand av stigande räntekostnader och de genomförda underhållsåtgärder som uppgår till 4 167 244 kr. Föreningen har gjort årliga avsättningar till underhållsfonden för att täcka planerade underhållskostnader och styrelsen föreslår att motsvarande belopp ianspråk tas från underhållsfonden (se förslag till resultatdisposition).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 3 149 032 kr. Detta likvida överskott är avsett för amorteringar och investeringsverksamhet. Föreningen har en tvist angående flera fakturor för dräneringsprojektet, vilket medför att dessa inte har någon likviditetspåverkan under 2024 men kan påverka likviditeten under nästkommande året.

I enighet med finanspolicyn har föreningen amorterat 993 424 kr. Inga extra amorteringar genomförs tills dräneringstvisten är löst. Föreningens lån är bundna med en spridning av bindningstiden mellan 1-2 år (se not 15). Fem lån till sammanlagt belopp om 66 486 794 kr har omförhandlats under 2024 vilket medför högre räntekostnader.

	2024	2023	2022	2021	2020
Överlåtelse, st	64	56	56	61	69
Lån, tkr	119 267	120 255	121 192	121 983	122 756
Lån/kvm*, kr	4 539	4 577	4 613	4 643	4 672
Eget kapital/kvm*, kr	1 506	1 537	1 554	1 546	1 522
Avgift/kvm*, kr	922	768	718	718	711
Nettoomsättning	28 945	24 676	23 175	22 942	23 116
Årsavgifter, tkr	24 234	20 190	18 873	18 873	18 687
Resultat, tkr	-715	-465	221	624	729
Resultat exkl avskrivningar, tkr	4095	3333	3 972	4 328	4 422
Underhåll	1467	415	574	1 653	2 798
Investeringar	5858	2842	15 601	6 706	7 002
Amorteringar	993	937	791	773	452

* Bostadsrättsägarna ansvarar för sin andel i föreningens ekonomi via sitt andelstal. Nyckeltal är dock beräknade per kvadratmeter för jämförbarhetens skull.

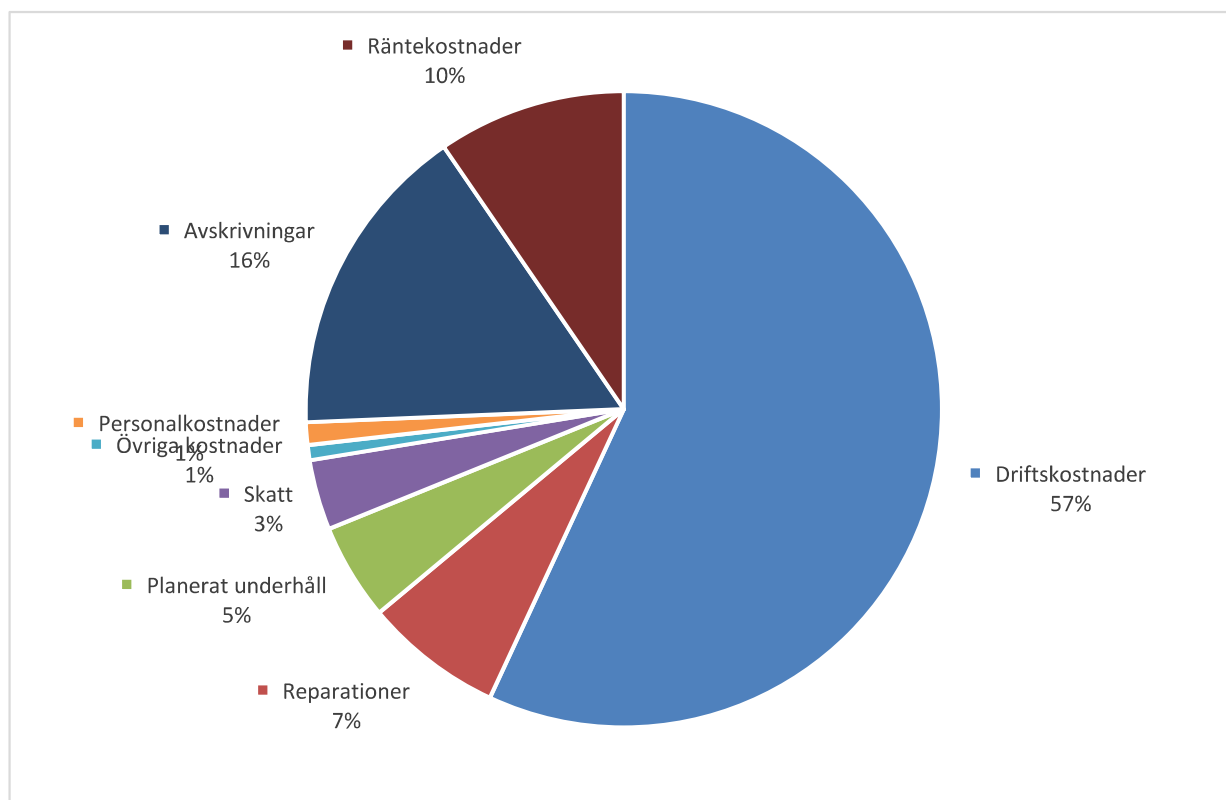
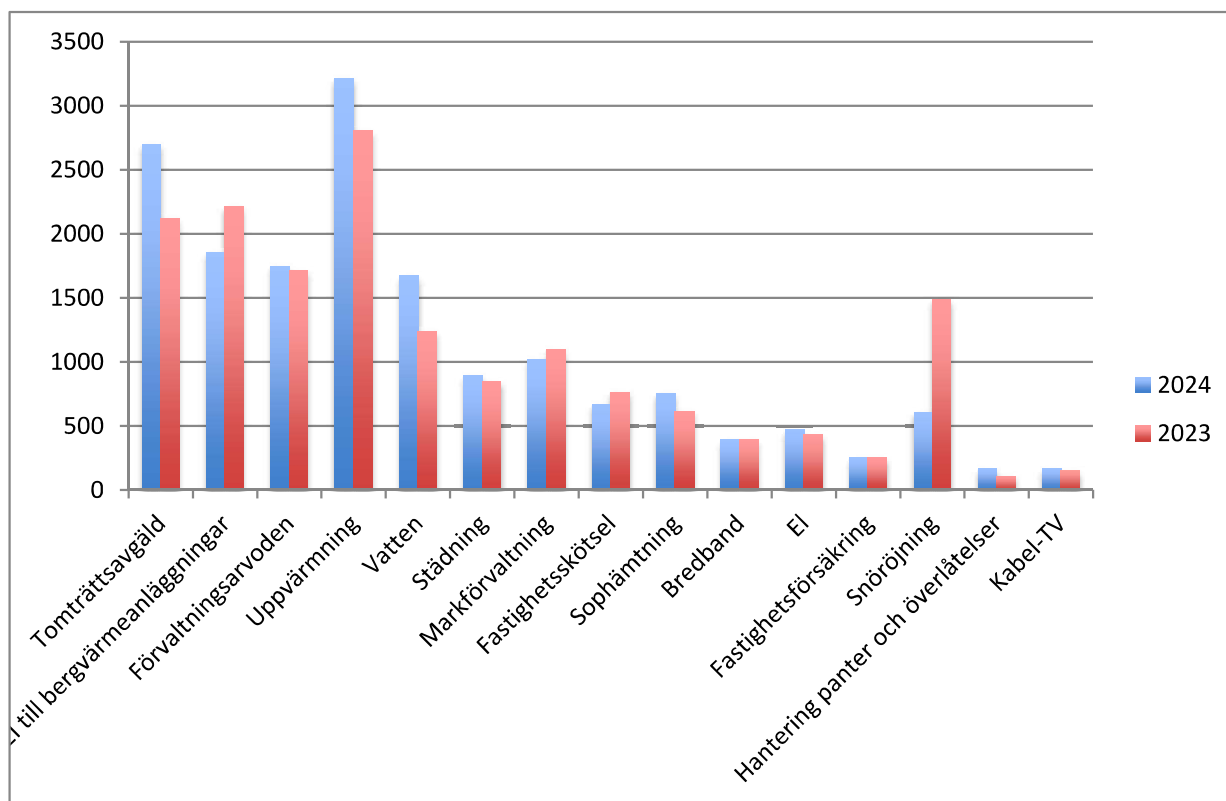
** Avgiften är den genomsnittliga avgiften för medlemmarna.

Medlemsinitiativ

Under året har även medlemsinitiativ resulterat i betydande besparingar på nästan 200 000 kr. Medlemsbidragen består av att föreningens återbruksgrupp sköter vårt återbruk och grovsopstillfällena, vår trädgårdsgrupp har röjt sly, tagit ned mindre träd, röjt trottoarer och gångvägar, beskurit och föryngrat rabatter och buskage, medan vår akutgrupp har arbetat med översvämningssanering och -prevention.

- Återbruksgruppens arbete med att införa återbruk och bemanna våra grovsopstillfällen sedan hösten 2022 har lett till en ackumulerad besparing om drygt ca 120 000 kr, med drygt 50 000 kr årligen.
- Trädgårdsgruppens arbetet i föreningen skulle vid anlitan­de av leverantör ha uppgått till nästan 130 000 kr.
- Akutgruppens arbete skulle vid anlitan­de av leverantör ha kostat nästan 20 000 kr och kommer förhoppningsvis att bidra till minskade kostnader för översvämningar framåt.

Våra största driftkostnader samt rörelsekostnader (tkr)



Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	921	767	717	717	710
Skuldsättning/kvm (kr)	4 196	4 231	4 264	4 292	4 319
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	4 531	4 569	4 605	4 635	4 664
Sparande/kvm (kr)	351	165	243	278	397
Räntekänslighet (%)	4,9	6,0	6,4	6,5	6,6
Energikostnad/kvm (kr)	253	235	244	217	179
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,7	80,1	81,4	82,3	82,2

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	548 022	4 770 701	20 703 263	14 813 763	-464 785
Disposition av föregående års resultat:			1 738 222	-2 203 007	464 785
Årets resultat					-714 817
Belopp vid årets utgång	548 022	4 770 701	22 441 485	12 610 756	-714 817

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 610 756
årets förlust	-714 817
	11 895 939

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	2 153 000
Ianspråkstagande från yttre underhållsfond	-1 467 244
i ny räkning överföres	11 210 183
	11 895 939

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader som inte är kassaflödespåverkande samt ökade räntekostnader. Vidare har föreningen ett sparande på 351 kr/kvm, vilket styrelsen bedömer som rimligt för finansiering av kommande åtaganden samt att avgiftshöjning med 5 % från och med 2025-02-01 kommer att ge ett sparande på rimlig nivå även 2025.

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	2	28 945 219	24 676 363
Övriga rörelseintäkter	3	215 869	518 386
Summa rörelseintäkter		29 161 088	25 194 749

Rörelsens kostnader

Driftskostnader	4	-17 022 859	-16 402 889
Reparationer	5	-2 106 423	-1 602 780
Planerat underhåll	6	-1 467 245	-414 778
Fastighetsavgift / skatt		-1 067 990	-1 045 399
Övriga kostnader	7	-228 842	-295 525
Personalkostnader	8	-342 974	-199 462
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 809 428	-3 797 703
Summa rörelsekostnader		-27 045 761	-23 758 536

Rörelseresultat

2 115 327

1 436 213

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 669	10 708
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 863 813	-1 911 706
Summa finansiella poster		-2 830 144	-1 900 998

Årets resultat

-714 817

-464 785

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	162 422 695	136 787 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	5 173 047	0
Pågående byggnation	12	2 450 124	32 347 397
	11	170 184 058	169 135 337

Summa anläggningstillgångar

170 184 058

169 135 337

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		66 939	80 860
Övriga fordringar	13	7 512 796	9 901 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 176 898	757 261
		8 756 633	10 739 323

Kassa och bank

140 591

1 475 788

Summa omsättningstillgångar

8 897 224

12 215 111

SUMMA TILLGÅNGAR

179 081 282

181 350 448

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

548 022

548 022

Upplåtelseavgifter

4 770 701

4 770 701

Fond för yttre underhåll

22 441 485

20 703 263

Summa bundet eget kapital

27 760 208

26 021 986

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

12 610 756

14 813 762

Årets resultat

-714 817

-464 785

Summa fritt eget kapital

11 895 939

14 348 977

Summa eget kapital

39 656 147

40 370 963

Långfristiga skulder

Fastighetslån

15

19 723 001

53 319 792

Summa långfristiga skulder

19 723 001

53 319 792

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

99 537 062

66 935 298

Leverantörsskulder

2 287 466

1 750 379

Skatteskulder

118 977

-869 971

Övriga skulder

16

14 573 642

15 602 186

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

3 184 987

4 241 801

Summa kortfristiga skulder

119 702 134

87 659 693

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

179 081 282

181 350 448

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-714 817

-464 785

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 809 428

3 797 703

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

4 094 611

3 332 918

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-386 258

103 240

Förändring av kortfristiga skulder

-559 321

2 109 038

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 149 032

5 545 196

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-5 858 149

-2 841 887

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 858 149

-2 841 887

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-995 027

-936 664

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-995 027

-936 664

Årets kassaflöde

-3 704 144

1 766 645

Likvida medel vid årets början

18

Likvida medel vid årets början

11 343 620

9 576 975

Likvida medel vid årets slut

18

7 639 476

11 343 620

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120
Värme, sanitet	23
El	27
Fasad	30
Fönster	15
Yttertak	30
Ventilation	25
Styr och övervakning	20
Övrigt	5-25

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätter	24 234 482	20 190 429
Hyror lokaler	2 776 330	2 622 169
Hyror parkering	906 240	907 577
Bredband	505 944	505 719
Fastighetsskatt	115 324	115 324
El- och bränsleavgifter	231 686	220 560
Övriga intäkter	175 212	114 586
	28 945 218	24 676 364

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	518 386
Försäkringsersättningar	215 869	0
	215 869	518 386

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El till fastigheterna	469 857	431 014
El till bergvärmeanläggningar	1 851 444	2 215 298
Uppvärmning	3 209 092	2 801 549
Vatten	1 673 096	1 240 833
Sophämtning	777 098	611 973
Fastighetsförsäkring	279 117	253 441
Kabel-TV	165 908	151 994
Bredband	387 984	388 161
Förvaltningsarvoden	1 755 441	1 713 287
Tomträttsavgäld	2 693 175	2 121 600
Fastighetsskötsel	870 215	762 906
Markförvaltning	1 016 735	1 095 817
Snöröjning	608 355	1 483 763
Städning	891 657	846 348
Jour, bevakning, skadegörelse	0	22 400
Brandskydd	0	6 199
Radonmätning	13 625	18 200
Hantering av panter och överlåtelser	166 058	109 164
Underhållsplan	29 781	31 601
Serviceavtal	36 177	8 625
Förbrukningsmaterial och inventarier	33 139	39 672
Myndighetskrav (radonmätningar, etc.)	73 472	24 670
Föreningsavgifter Fastighetsägarna	20 996	21 182
Övriga driftstjänster (lokaladministration, inkasso, etc.)	438	3 190
	17 022 860	16 402 887

Not 5 Reparationer

	2024	2023
Bostäder	1 055 774	780 137
Lokaler	0	33 771
Gemensamma utrymmen	35 167	57 772
Tvättstuga	125 005	97 149
Elinstallationer	91 685	143 489
Värme	9 856	54 465
Vatten/avlopp	284 842	80 108
Övriga installationer	252 337	202 051
Huskropp utvändigt	85 489	34 850
Garage och parkeringsplatser	38 435	16 004
Övriga reparationer	127 833	102 984
	2 106 423	1 602 780

Not 6 Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll VA	609 263	0
Underhåll ventilation	186 527	93 008
Underhåll lokaler	0	83 791
Underhåll markytor	105 385	154 854
Underhåll fönster	10 800	83 125
Underhåll av installationer	461 030	0
Underhåll fasader	39 687	0
Underhåll övrigt	54 552	0
	1 467 244	414 778

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	43 394	43 394
Juridiska kostnader, avhysning, konsultarvoden	39 393	137 564
Bankkostnader	1 613	1 678
Data, post, telefon, etc.	1 217	50
Årsredovisning och stämma	45 732	50 207
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	36 512	39 161
Styrelse- och mötesomkostnader	29 654	23 471
Övriga kostnader	31 327	0
	228 842	295 525

Not 8 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	261 200	151 775
Sociala avgifter	78 574	47 687
Övriga arvoden	3 200	0
	342 974	199 462

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 103 896	232 103 896
Omklassificering	29 897 273	0
Inköp laddstolpar	259 290	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 260 459	232 103 896
Ingående avskrivningar	-95 315 956	-91 518 253
Årets avskrivningar	-4 521 808	-3 797 703
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 837 764	-95 315 956
Utgående redovisat värde	162 422 695	136 787 940
Taxeringsvärden byggnader	367 200 000	367 200 000
Taxeringsvärden mark	528 786 000	528 786 000
	895 986 000	895 986 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp värmepumpar	5 445 313	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 445 313	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-272 266	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-272 266	0
Utgående redovisat värde	5 173 047	0

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp tvättstugeutrustning	153 546	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 546	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-15 354	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 354	0
Utgående redovisat värde	138 192	0

Not 12 Pågående byggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Pilotprojekt sanering av buller	365 788	365 788
Dränering	0	25 168 085
Byte UC	0	3 341 063
Fasadfogning	1 965 105	1 965 105
Portbyte	119 231	119 231
Dränering förskola	0	1 388 125
	2 450 124	32 347 397

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 558	33 369
Avräkningskonto Fastum AB	7 498 886	9 867 833
Övriga fordringar	8 352	0
	7 512 796	9 901 202

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	71 422	68 852
Tomträttsavgäld	817 450	526 400
Kabel-TV	13 637	18 233
Bredband	97 527	1 369
Fastighetsskötsel	155 339	126 049
Övriga förutbetalda kostnader	21 523	16 358
	1 176 898	757 261

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,953	2025-03-03	9 323 196	9 417 310
Stadshypotek	0,750	2025-06-01	20 790 000	20 900 000
Stadshypotek	2,953	2025-06-02	15 906 628	15 989 908
Stadshypotek	2,953	2025-03-03	22 330 731	22 556 152
Stadshypotek	1,090	2026-12-30	19 723 001	19 928 449
Stadshypotek	0,980	2025-12-30	12 806 791	12 939 847
Stadshypotek	2,953	2025-06-02	8 628 716	8 673 424
Stadshypotek	3,250	2025-05-02	9 751 000	9 850 000
Avgår kortfristig del (årlig amortering)			-993 424	-448 504
Avgår lån som förfaller inom ett år			-98 543 638	-66 486 794
			19 723 001	53 319 792
Kortfristig del av långfristig skuld			99 537 062	66 935 298

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Deposition	105 577	105 577
Mervärdeskatt	-4 021	-10 142
Bestridna fakturor EZgruppen pågående tvist	14 460 822	14 460 822
Övriga skulder	11 264	531
	14 573 642	14 556 788

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	229 312	251 018
Förutbetalda hyror och avgifter	1 629 147	2 468 519
Upplupna arvoden inkl soc avgifter	153 776	86 450
El	393 883	572 682
Värme	220 624	382 618
Vatten	275 694	222 004
Sophämtning	145 993	118 439
Snöröjning	31 904	200 244
Revision	37 000	37 000
Städning	61 908	0
Kredit bredband	0	-97 173
Övriga upplupna kostnader	5 746	0
	3 184 987	4 241 801

Not 18 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken affärskonto	131 705	1 466 905
Handelsbanken checkkonto	8 886	8 883
Avräkningskonto Fastum AB*	7 498 886	9 867 833
	7 639 477	11 343 621

* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	216 469 000	216 469 000

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsta

Christine Johansson
Ordförande

Johan Elfstrand
Vice ordförande

Gustaf Klinga
Ledamot

Christer Fogde
Ledamot

Lina Wenell
Ledamot

Patrick Lindén
Ledamot

Fredrik Jacobsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor
Hummelkläppen i Stockholm AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Stockholmshus_8.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 17:03:22

Dokumentet är undertecknat av:

	CHRISTINE JOHANSSON (19860611XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 20:52:38
	Bo Niklas Schierenbeck (19750618XXXX) Revisor	2025-04-14 17:03:22
	Rolf Patrik Lindén (19670312XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 21:14:35
	FREDRIK JACOBSSON (19581014XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 17:16:34
	Gustaf Klinga (19860807XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 07:10:25
	Hans Christer Fogde (19570306XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-08 09:56:10
	LINA ASK WENELL (19780201XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 18:45:20
	LARS JOHAN ERIK ELFSTRAND (19900713XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-07 21:57:28



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Stockholmshus_8.pdf (2139828 byte)

A4B0C9A677BF9273F540B6A8552BE7BE94FDE86FC581D2B4C34BE1EBD170E577A35D80C344710E71C5EE
B341FDCD08BD65A2EB6F611306AF45B08E54341E1518

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8

Org.nr 702002-1726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-15 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

den dag som framgår av elektronisk signatur nedan.

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 17:10:41

Dokumentet är undertecknat av:



Bo Niklas Schierenbeck (19750618XXXX) Revisor

2025-04-14 17:10:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (166667 byte)

534CA1595AD1102708593D0A02D7CAD7B3A6214FAC4763E2BF07072BC0CC087D30BD633AD94DD7761CB8
D8157032758BC5FECE0FAE906C3B79D7BDEF80A328ED

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support