

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Sten i Stockholmen

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 Sten i Stockholmen, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sten i Stockholmen i Haninge kommun bildades den 12 september 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2018.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger marken fastigheten Nödesta 8:268 i Haninge kommun med äganderätt.

Föreningen består av 46 radhus och 12 parhus med totalt 58 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 5 998 kvm. Föreningen har parkeringsplatser i anslutning till varje hus och på gemensam yta i området. Inflyttning i fastigheten har skett från februari till november 2020.

Lägenhetsfördelning:

36 st	4 rum och kök
22 st	5 rum och kök

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 27 november 2020. Garantitiden är fem år och löper fram till den 25 november 2025. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga hus fram t o m 2024-04-30. Därefter får varje enskilt hushåll teckna den försäkringen själv.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Sjödalens Fastighetsservice gällande fastighetsskötsel.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:18 avseende kvartersgatan och belysning samt GA:19 avseende vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Deltagande fastigheter är Nödesta 8:268 samt Nödesta 8:254. Andelstal för gemensamhetsanläggningarna är fastställda till 58/71 underhåll och 58/58,5 drift. Kostnaden bedöms enligt ekonomisk plan till ca 20 000 kr/år. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 134 068 000 kr, varav byggnadsvärdet är 82 264 000 kr och markvärdet 51 804 000 kr. Värdeår är 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget planerat underhåll inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 14 oktober 2019. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 november 2019.

Årsavgifter

Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån och räntederivat

Kreditinstitut och lånevillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2024 följande sammansättning:

Ledamöter	Erika Malm Pettersson Dennis Bernheden Annika Toresson Therese Ferander Samuel El-Moussaoui	ordförande
Suppleanter	André Leckremo Ida Löfgren Elin Hultgren Angelica Kwasnica	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande personer till valberedning:

Miriam Olegård
Kim Holmstedt

Revisorer

Ordinarie

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision

Arvoden

Stämman beslöt om arvode enligt valberedningens förslag om ett inkomstbasbelopp för styrelsen att fritt fördela inom sig. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal för markskötsel har upprättats med start våren 2025. Ny entreprenör är Trädgård och plogtjänst AB, tidigare var det Svefab.

I januari 2025 har avtal med Pestpro Skadedjursbekämpning upprättats och bekämpning mot råttor är påbörjat.

Årsavgifterna höjdes med 5% från den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 109 (112) medlemmar. Under året har 7 (8) medlemmar tillträtt samt 10 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) antal överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 499	3 317	3 260	3 270
Resultat efter finansiella poster	-1 319	-975	-549	-485
Soliditet (%)	74,97	74,82	74,70	74,27
Skuldränta (%)	2,88	1,85	0,97	1,08
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	553	543	544
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 949	10 088	10 226	10 365
Sparande per kvm (kr/kvm)	124	182	253	263
Räntekänslighet (%)	17,06	18,24	18,84	19,05
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	62	47	53	50
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,00	100,01	99,87	99,78

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

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 (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el och vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till större del av avskrivningarna.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändring av eget kapital (tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	109 933	73 292	377	-1 394	-975	181 233
Disposition av föregående års resultat:			180	-1 155	975	0
Årets resultat					-1 319	-1 319
Belopp vid årets utgång	109 933	73 292	557	-2 549	-1 319	179 914

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 548 598
årets förlust	-1 318 889
	-3 867 487

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	179 940
i ny räkning överföres	-4 047 427
	-3 867 487

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 498 937	3 317 553
Övriga rörelseintäkter		-53	-384
Summa rörelseintäkter		3 498 884	3 317 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-875 421	-917 229
Övriga externa kostnader	4	-101 048	-120 605
Personalkostnader	5	-99 060	-95 369
Avskrivningar		-2 064 495	-2 064 495
Summa rörelsekostnader		-3 140 024	-3 197 698
Rörelseresultat		358 860	119 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 527	25 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 721 276	-1 119 814
Summa finansiella poster		-1 677 749	-1 094 054
Resultat efter finansiella poster		-1 318 889	-974 583
Årets resultat		-1 318 889	-974 583

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

237 927 748

239 989 561

Inventarier, verktyg och installationer

7

18 777

21 459

Summa materiella anläggningstillgångar

237 946 525

240 011 020

Summa anläggningstillgångar

237 946 525

240 011 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

888 175

1 083 872

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

80 460

113 205

Summa kortfristiga fordringar

968 635

1 197 077

Kassa och bank

Kassa och bank

1 062 855

1 024 248

Summa kassa och bank

1 062 855

1 024 248

Summa omsättningstillgångar

2 031 490

2 221 325

SUMMA TILLGÅNGAR

239 978 015

242 232 345

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	183 225 000	183 225 000
Fond för yttre underhåll	557 080	377 140
Summa bundet eget kapital	183 782 080	183 602 140

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 548 598	-1 394 074
Årets resultat	-1 318 889	-974 583
Summa fritt eget kapital	-3 867 487	-2 368 657
Summa eget kapital	179 914 593	181 233 483

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	0	28 716 000
Summa långfristiga skulder		0	28 716 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 676 000	31 791 000
Leverantörsskulder		24 615	56 283
Skatteskulder		8 100	0
Övriga skulder		16 855	20 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	337 852	415 253
Summa kortfristiga skulder		60 063 422	32 282 862

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

239 978 015

242 232 345

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 318 889

-974 583

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 064 495

2 064 495

Förändring skatteskuld/fordran

8 100

-8 100

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

753 706

1 081 812

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

16 925

5 425

Förändring av kortfristiga skulder

-112 540

130 796

Kassaflöde från den löpande verksamheten

658 091

1 218 033

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-831 000

-831 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-831 000

-831 000

Årets kassaflöde

-172 909

387 033

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 096 566

1 709 533

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 923 657

2 096 566

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 276 162	3 094 663
Vattenintäkter	222 774	222 890
	3 498 936	3 317 553

I årsavgiften ingår fastighetsel, TV, bredband samt upplåtelse av parkeringsplats.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	11 460	10 872
Trädgårdsskötsel	51 584	100 837
Trivselåtgärder	358	3 234
Snöröjning/sandning	43 063	113 132
Reparationer	24 499	34 882
Fastighetsel	18 687	18 283
Vatten och avlopp	351 098	260 864
Avfallshantering	117 838	104 206
Försäkringskostnader	80 526	67 963
Självrisker	0	21 000
Kabel-tv	53 410	53 508
Bredband	119 898	119 816
Förbrukningsmaterial	3 000	8 632
	875 421	917 229

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsgemensamma kostnader	2 554	2 261
Revisionsarvode	22 500	24 544
Ekonomisk förvaltning	63 300	62 107
Juridisk konsultation	0	19 445
Övrig extern tjänst	4 938	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 340	6 340
Övriga poster	1 416	5 908
	101 048	120 605

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	76 200	74 300
Sociala avgifter	22 860	21 069
	99 060	95 369

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 175 000	206 175 000
Mark	40 000 000	40 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 175 000	246 175 000
Ingående avskrivningar	-6 185 439	-4 123 626
Årets avskrivningar	-2 061 813	-2 061 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 247 252	-6 185 439
Utgående redovisat värde	237 927 748	239 989 561

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

Farthinder		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 823	26 823
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 823	26 823
Ingående avskrivningar	-5 364	-2 682
Årets avskrivningar	-2 682	-2 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 046	-5 364
Utgående redovisat värde	18 777	21 459

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 275	2 586
Skattefordringar	8 100	8 100
Avräkningskonto förvaltare	860 800	1 072 318
Fordran Bonava	0	868
	888 175	1 083 872

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	28 421	23 684
Ekonomisk förvaltning	16 844	15 250
Bredband	19 969	19 969
Kabel-TV	8 886	8 918
Medlemskap Bostadsrätterna	6 340	6 340
Upplupen vattenintäkt enligt avräkning	0	39 044
	80 460	113 205

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 45159310	4,60	2025-02-28	15 480 000	15 610 000
SEB 45159329	3,15	2024-12-28	15 480 000	15 610 000
SEB 45159337	3,09	2025-12-28	15 480 000	15 610 000
SEB 45159345	1,15	2025-12-28	13 236 000	13 677 000
			59 676 000	60 507 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-59 676 000	-31 791 000

Lånenummer 4515310, 45159329, 45159337 och 45159345 förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Årlig amortering av långfristiga lån: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 59 676 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	9 533	11 809
Styrelsearvoden	63 060	56 660
Sociala avgifter	18 732	17 802
Revision	21 000	21 000
Fastighetsel	2 024	1 971
Avfallshantering	28 232	0
Fastighetsskötsel	955	0
Förut- och överbetalda avgifter och hyror	194 317	306 012
	337 853	415 254

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
	63 000 000	63 000 000

Haninge den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erika Malm Pettersson
Ordförande

Therese Ferander

Annika Toresson

Dennis Bernheden

Samuel El-Moussaoui

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor
Kungsbron Borevision

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Sten_i_Stockholmen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-02 10:18:38

Dokumentet är undertecknat av:

	Annika Maria Sudding Toresson (19900214XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 13:21:01
	DENNIS FOSS BERNHEDEN (19861001XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 09:22:08
	ERIKA MALM PETTERSSON (19870119XXXX) Ordförande	2025-04-29 14:27:23
	MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2025-05-02 10:18:38
	Samuel Omid El-Moussaoui (19930225XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 09:12:35
	THERESE FERANDER (19920911XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-29 21:59:34



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Sten_i_Stockholmen.pdf (1139698 byte)

0980F64B0C0A2F35ED45A81C47CDEB4B64A3312F7D0AA405CEAEFC24AFC3E6C17B1292903F721FA0C578
385763FD7FE87BC1018B3E811CEB493B27865B006471

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

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

