

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Stenbacken

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 Stenbacken, med säte i Knivsta, 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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Särsta 3:169 i Knivsta kommun 1960. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 992,2 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser och 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 630 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt statlig fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 10 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 029 000 kr och markvärdet 2 692 000 kr. Värdeår är 1969.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 836 kr/kvm boyta år 2024.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 70 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2024 haft följande sammansättning:

Göran Karlsson	Ordförande
Lars-Göran Albertsson	Vice ordförande
Christina Rappling	Ledamot
Per Lindblom	Suppleant
Jeanette Andersson	Suppleant

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

Revisor

Karin Eriksson	Ordinarie
----------------	-----------

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (21) medlemmar. Under året har 1 (4) överlåtelser skett till ett snittpris per kvm av 23 000 (27 921) kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	853	853	818	813	815
Resultat efter finansiella poster	34	73	71	-21	85
Soliditet (%)	21	20	18	17	16
Årets resultat exkl. avskr.	248	315	312	221	327
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	836	799	796	796
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 392	5 490	5 733	5 830	6 512
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 583	5 683	5 935	6 036	6 742
Sparande per kvm (kr/kvm)	255	302	304	275	319
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	266	224	223	221	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	97	97

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 550	943 305	348 413	73 134	1 441 402
Disposition av föregående års resultat:		70 000	3 134	-73 134	0
Årets resultat				34 204	34 204
Belopp vid årets utgång	76 550	1 013 305	351 547	34 204	1 475 606

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	351 547
årets vinst	34 204
	385 751

disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	70 000
ianspråktagande av medel ur yttre fond för underhåll	-13 680
i ny räkning överföres	329 431
	385 751

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	852 799	852 799
Övriga rörelseintäkter		43	3 923
Summa rörelseintäkter		852 842	856 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-427 892	-350 562
Övriga externa kostnader	4	-99 595	-97 282
Avskrivningar	5	-214 002	-241 458
Summa rörelsekostnader		-741 489	-689 302
Rörelseresultat		111 353	167 420
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 364	15 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 513	-109 682
Summa finansiella poster		-77 149	-94 286
Resultat efter finansiella poster		34 204	73 134
Årets resultat		34 204	73 134

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	5 553 779	5 767 781
Summa materiella anläggningstillgångar		5 553 779	5 767 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		5 580 379	5 794 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	417 401	832 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 067	41 910
Summa kortfristiga fordringar		467 468	874 312
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 100 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 100 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		38 004	616 052
Summa kassa och bank		38 004	616 052
Summa omsättningstillgångar		1 605 472	1 490 364
SUMMA TILLGÅNGAR		7 185 851	7 284 745

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 550	76 550
Fond för yttre underhåll		1 013 305	943 305
Summa bundet eget kapital		1 089 855	1 019 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		351 547	348 413
Årets resultat		34 204	73 134
Summa fritt eget kapital		385 751	421 547
Summa eget kapital		1 475 606	1 441 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 100 000	4 200 000
Summa långfristiga skulder		4 100 000	4 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 439 000	1 439 000
Förskott från kunder		47 006	47 006
Leverantörsskulder		49 927	51 100
Skatteskulder		3 670	4 498
Övriga skulder		4	354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	70 638	101 385
Summa kortfristiga skulder		1 610 245	1 643 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 185 851	7 284 745

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	34 204	73 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	214 002	241 458
Förändring skatteskuld/fordran	-828	1 748

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

247 378 316 340

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-9 595	-18 740
Förändring av leverantörsskulder	-1 172	19 790
Förändring av kortfristiga skulder	-31 097	-132 218

Kassaflöde från den löpande verksamheten

205 514 185 172

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
------------------------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000 -100 000

Årets kassaflöde

105 514 85 172

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 442 334	1 357 161
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 547 848	1 442 333

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	56 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Markanläggningar	25 år
Stambyte	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	829 889	829 889
P-plats och garage	22 910	22 910
	852 799	852 799

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Snöröjning/sandning	23 184	25 749
Systematiskt brandskyddsarbete	1 849	1 774
Reparationer	11 990	179
Planerat underhåll	13 680	0
Fastighetsel	31 417	25 766
Uppvärmning	147 124	127 526
Vatten och avlopp	95 154	76 546
Avfallshantering	40 866	38 547
Försäkringskostnader	16 546	16 144
Kabel-tv	37 630	35 888
Förbrukningsinventarier	0	499
Förbrukningsmaterial	8 452	1 945
	427 892	350 563

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	290	290
Fastighetsavgift	29 484	28 602
Porto	1 716	2 113
Kontorsmaterial	800	448
Revisionsarvode	500	0
Ekonomisk förvaltning	63 751	62 000
Bankkostnader	2 820	3 440
Övriga poster	234	389
	99 595	97 282

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Taxeringsvärden byggnader	8 029 000	8 029 000
Taxeringsvärden mark	2 692 000	2 692 000
	10 721 000	10 721 000
 Bokfört värde byggnader	 5 429 835	 5 643 837
Bokfört värde mark	151 400	151 400
	5 581 235	5 795 237

Not 6 Stambyte

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 491 281	5 491 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 491 281	5 491 281
 Ingående avskrivningar	 -686 412	 -576 586
Årets avskrivningar	-82 370	-109 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-768 782	-686 412
 Utgående redovisat värde	 4 722 499	 4 804 869

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 170 896	3 170 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 170 896	3 170 896
Ingående avskrivningar	-2 510 208	-2 401 052
Årets avskrivningar	-109 156	-109 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 619 364	-2 510 208
Utgående redovisat värde	551 532	660 688

Not 8 Parkeringsplats och motorvärmare gård

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	561 909	561 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561 909	561 909
Ingående avskrivningar	-411 085	-388 609
Årets avskrivningar	-22 476	-22 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 561	-411 085
Utgående redovisat värde	128 348	150 824

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 557	5 903
Avräkningskonto förvaltare	409 844	826 283
Övrig fordran	0	216
	417 401	832 402

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Trygg Hansa	17 406	16 546
Fastum AB	16 682	15 938
Tele2	9 435	9 426
Upplupna ränteintäkter	6 544	0
	50 067	41 910

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,354	2025-03-15	1 339 000	1 339 000
Swedbank Hypotek	1,100	2026-09-25	4 200 000	4 300 000
			5 539 000	5 639 000

Kortfristig del av långfristig skuld	1 439 000	1 439 000
---	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånet kommer att förlängas vid förfall.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 1 439 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	2 381	3 279
Revision	1 000	1 000
Fastighetsel	2 994	3 034
Fjärrvärme	20 214	19 653
Snöröjning/sandning	5 170	6 986
Förutbetalda avgifter och hyror	38 879	67 432
	70 638	101 384

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 089 000	7 089 000
	7 089 000	7 089 000

Knivsta den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Göran Karlsson
Ordförande

Lars-Göran Albertsson

Christina Rappling

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

Karin Eriksson
Föreningsvald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Stenbacken.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-19 12:57:54

Dokumentet är undertecknat av:

	CHRISTINA RAPPLING (19500302XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-19 10:21:08
	GÖRAN KARLSSON (19601016XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 16:09:12
	KARIN ERIKSSON (19480528XXXX) Revisor	2025-05-19 12:57:54
	LARS-GÖRAN ALBERTSSON (19421005XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-15 16:33:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Stenbacken.pdf (1263380 byte)

CF6BE6FC2698DCF0CDE516EA898E1AED5C6B043ECED9060576E250F446DDA8EF56145EAB46E7A10C7E07
30B67B0685EB96A4E970E7661BA32959F00D4B1C242B

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

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

 summera support

Revisionsberättelse 2024

Undertecknad som vald revisor till Bostadsföreningen Stenbacken avger följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat-och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- ☐ att balans-och resulräkningarna
- ☐ att årets resultat överföres i ny räkning
- ☐ att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2024

Datum 2025-05-15

Underskrift



Namnförtydligande
Karin Eriksson.