

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen
716420-2652

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna: Glaset 13, Kalken 2 och Skopan 37 i Gribbbylund, Täby kommun. Föreningen är en privatbostadsrättsförening och innehar marken med äganderätt. Fastigheterna ingår inte i någon samfällighet.

Bostadsbestånd

Fastigheterna uppfördes 1989/90 och lägenheterna finns i marknära radhus där vissa lägenheter ligger på ett övre våningsplan. Fastigheterna är indelade i två områden, norra och södra, på grund av att de från början fick olika typ av finansiering. Det södra området finansierades med statliga lån och räntebidrag, medan det norra var frifinansierat. Detta medför att driftkostnader fördelas per kvadratmeter inom hela beståndet, medan kapitalkostnader hänförs på respektive område.

I fastigheterna finns 64 lägenheter varav 38 lägenheter på Missionsvägen (södra) och 26 på Fortvägen (norra). På Missionsvägen finns även fyra förrådsbyggnader med förråd för varje lägenhet och på Fortvägen finns fyra garagebyggnader med bilplats och förråd för varje lägenhet.

Område	Antal	Storlek	Yta	Andelstal
Södra området	16	1 rum och kök	41,4	1,62017%
	18	4 rum och kök	97,8	3,28533%
	4	4 rum och kök	118,4	<u>3,73537%</u>
				S:a 100%
Norra området	16	2 rum och kök	61,6	3,31065%
	10	4 rum och kök	97,8	<u>4,70296%</u>
				S:a 100%

☞

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 valdes nedanstående personer att företräda föreningen i styrelsen.

Ordinarie ledamöter:

Robin Cano Sjögren

Mats Pernfors

Lars Thorell

Catharina Malmengård

Suppleanter:

Erik Lindström

Till revisorer har valts:

Ordinarie revisor:

Anneli Richardson

RSM

Styrelsen har under 2024 haft 11 styrelsemöten och en ordinarie föreningsstämma (årsstämma).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte haft behov av några större renoveringar under året. Inga större renoveringar planeras under de närmast kommande åren, men underhållsplanen uppdateras löpande.

Föreningen är fortsatt med i Grannsamverkan samt medlem i Bostadsrätterna. Styrelsen har vid behov tagit hjälp av Bostadsrätternas experter och deltagit i utbildningar/informationsträffar som de anordnat. Förening har under året haft två städ/aktivitetsdagar.

Under året har tre lägenheter bytt ägare inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 944	3 095	2 974	2 720	2 727
Resultat efter finansiella poster	536	406	410	896	938
Soliditet (%)	59,2	58,3	57,8	56,9	55,5
Kassalikviditet (%)	31,5	1 082,2	1 352,9	1 673,9	1 390,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	200	200	301	309
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 898	8 021	8 155	8 391	8 639
Räntekänslighet (%)	11,2	11,0	11,6	13,1	13,3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	98,4	100,0	100,0	100,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	23	25	27	15	11

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Skuldsättning per kvm och räntekänslighet avser endast södra området då norra området är skuldfritt.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 838 000	4 072 578	2 036 440	406 031	33 353 049
Disposition av föregående års resultat:		400 000	6 031	-406 031	0
Årets resultat				536 244	536 244
Belopp vid årets utgång	26 838 000	4 472 578	2 042 471	536 244	33 889 293

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 042 470
årets vinst	536 244
	2 578 714
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	500 000
i ny räkning överföres	2 078 714
	2 578 714

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

↵

Resultaträkning

Not

**2024-01-01
-2024-12-31**

**2023-01-01
-2023-12-31**

Rörelseintäkter

Nettoomsättning		2 943 915	3 094 861
Övriga rörelseintäkter		17 386	50 553
Summa rörelseintäkter		2 961 301	3 145 414

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-673 986	-986 530
Personalkostnader	3	-131 420	-130 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-564 532	-564 532
Fastighetsavgift		-483 280	-471 200
Summa rörelsekostnader		-1 853 218	-2 153 024
Rörelseresultat		1 108 083	992 390

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		203 183	167 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 022	-753 517
Summa finansiella poster		-571 839	-586 359
Resultat efter finansiella poster		536 244	406 031

Resultat före skatt		536 244	406 031
----------------------------	--	----------------	----------------

Årets resultat		536 244	406 031
-----------------------	--	----------------	----------------



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	49 890 226	50 454 758
Summa materiella anläggningstillgångar		49 890 226	50 454 758
Summa anläggningstillgångar		49 890 226	50 454 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		121 199	170 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 029	92 782
Summa kortfristiga fordringar		201 228	263 201
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 162 020	6 492 216
Summa kassa och bank		7 162 020	6 492 216
Summa omsättningstillgångar		7 363 248	6 755 417
SUMMA TILLGÅNGAR		57 253 474	57 210 175

4

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 838 000	26 838 000
Fond för yttre underhåll		4 472 578	4 072 578
Summa bundet eget kapital		31 310 578	30 910 578
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 042 470	2 036 440
Årets resultat		536 244	406 031
Summa fritt eget kapital		2 578 714	2 442 471
Summa eget kapital		33 889 292	33 353 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	0	23 232 904
Summa långfristiga skulder		0	23 232 904
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	22 877 040	0
Skatteskulder		46 361	55 963
Övriga skulder		15 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 781	568 259
Summa kortfristiga skulder		23 364 182	624 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 253 474	57 210 175

↶

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 019 524

877 231

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

564 532

564 532

Betald skatt

-443 662

-547 332

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

1 140 394

894 431

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

12 753

203 180

Förändring av kortfristiga skulder

-127 479

164 032

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 025 668

1 261 643

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-355 864

-385 864

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-355 864

-385 864

Årets kassaflöde

669 804

875 779

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 492 216

5 616 437

Likvida medel vid årets slut

7 162 020

6 492 216



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

From år 2000 har Bostadsrättsföreningen Södra Stenhagen tillämpat progressiva avskrivningar som gjordes i takt med med amorteringarna av annuitetslånen. Den progressiva planen har på grund av K2-regelverket övergetts och linjär avskrivning införts from 2014. Avskrivning sker numera (från 2014) linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocenter har tillämpats:

Byggnader, t.o.m 1999	0,5%
Byggnader, fr.o.m 2000 t.o.m 2013	enligt annuitet
Byggnader, fr.o.m 2014	1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

↶

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
RSM		
Revisionsuppdrag	36 250	27 500
	36 250	27 500

Not 3 Styrelsearvoden

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	100 000	99 500
Sociala kostnader	31 420	31 262
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	131 420	130 762

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 453 214	56 453 214
Ingående anskaffningsvärde mark	4 370 000	4 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 823 214	60 823 214
Ingående avskrivningar	-10 368 456	-9 803 924
Årets avskrivningar	-564 532	-564 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 932 988	-10 368 456
Utgående redovisat värde	49 890 226	50 454 758

h

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	2,33	2025-03-25	6 174 293	6 241 493
Swedbank	3,06	2025-03-28	5 717 843	5 739 219
Swedbank	2,33	2025-03-25	4 659 688	4 799 688
Swedbank	3,42	2025-01-28	6 325 216	6 452 504
			22 877 040	23 232 904

Kortfristig del av långfristig
skuld

22 877 040

355 864

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga.
Kommande års förväntade amortering är 485 864 kr.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

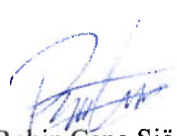
Ingen avgiftsförändring har gjorts under 2025.

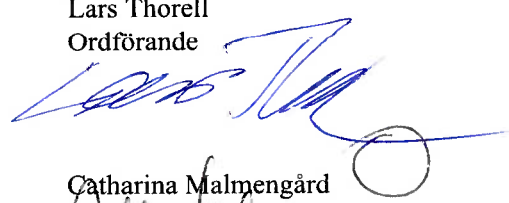
Not 7 Ställda säkerheter

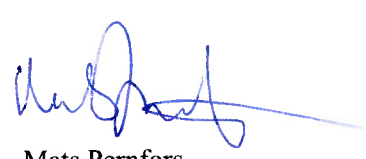
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 847 615	39 847 615
	39 847 615	39 847 615

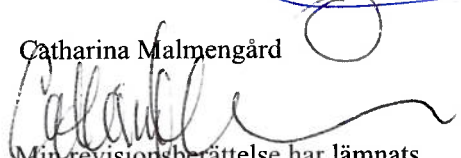
Täby den 22 april 2025

Lars Thorell
Ordförande

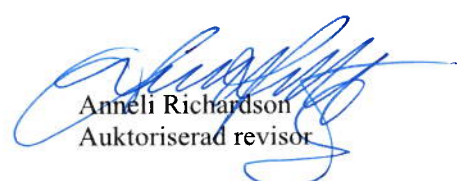

Robin Cano Sjögren


Catharina Malmengård


Mats Pernfors


Min revisionsberättelse har lämnats

13 maj 2025


Anneli Richardson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Södra Stenhagen

Org.nr 716420-2652

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Stenhagen för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

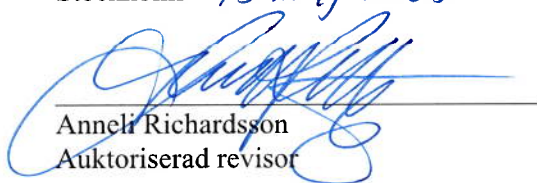
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

13 maj 2025


Anneli Richardsson
Auktoriserad revisor