

Brf Stensötan i Nacka

Årsredovisning 2024



ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2024



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK). Vår ekonomiska förvaltare Mediator, som är en del av SBC, har varit behjälpliga vid upprättande av denna årsredovisning.

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Nacka Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten med gatuadress Stensövägen 10-14, 138 30 Älta:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älta 14:103	2009	Nacka

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar jämte souterrängvåning uppfört med 48 st lägenheter med källarförråd till varje lägenhet samt cykelförråd i separat byggnad på tomten. Lägenheterna fördelas enligt nedan.

13 st	2 rum och kök	55-72 kvm
20 st	3 rum och kök	68-102 kvm
10 st	4 rum och kök	81-102 kvm
4 st	5 rum och kök	112 kvm
1 st	6 rum och kök	184 kvm

Total bostadsyta uppgår till 4 039 kvm.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 16 parkeringsplatser på egen mark samt 32 platser i kallgarage (garaget ingår i gemensamhetsanläggningen GA80).

Föreningens andel av garageytan är 400 kvm (parkeringsyta).

Föreningens totala yta är 4 439 kvm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme med värmeåtervinning via värmepump.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar och Wallenstam Fastighet AB. De omfattar parkeringsgarage, där föreningen disponerar 32 platser, markförlagda behållare för källsortering, utomhusbelysning och dagvattenanordning med oljeavskiljare samt innergård.

Kostnaderna fördelas enligt följande andelstal:

GA80 - garage 32/72 platser med Brf Harsyran (20/72) och Brf Vattenmyntan (20/72)

GA79 - källsortering 48/121 lägenheter med Brf Harsyran (37/121) och Brf Vattenmyntan (36/121)

GA86 - Innergård mot Wallenstam fastighet, delas med Wallenstam AB innergård.

Styrelsens sammansättning

För tiden 1 jan - 22 maj

Sven Eriksson	Styrelseledamot och Ordförande
Wibéke Fredell	Styrelseledamot
Lisa Israelsson	Styrelseledamot
Sandra Tyglare	Suppleant

För tiden 22 maj - 31 dec

Sven Eriksson	Styrelseledamot och Ordförande
Clas Kemstedt	Styrelseledamot
Wibéke Fredell	Styrelseledamot
Lisa Israelsson	Styrelseledamot
Ola Elfström	Styrelseledamot
Lena Nord	Suppleant
Annika Almqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie stämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Wibéke Fredell, Clas Kemstedt, Ola Elfström, Lena Nord och Annika Almqvist.

Valberedning

Caroline Robson
David Lundberg
Sandra Tyglare

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av hela styrelsen, av två i styrelsens ledamöter i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden varav ett var konstituerande.

Teknisk status

År 2019 upprättades en underhållsplan vilken uppdaterats senast 23-04-04. Under 2025 försöker styrelsen begränsa underhållet av fastigheten för att stärka ekonomi. Inga större projekt är inplanerade. Givetvis kommer det löpande underhållet för att hålla fastigheten i gott skick att fortsätta. Vi flyttade år 2023 fram vissa åtgärder i underhållsplanen, bl a målning av fasader (ca. 1,1 miljoner kr), byte av lekplatser (35.000 kr), fläktaggregat byte (360.000 kr). Denna typ utav underhåll tar vi helt enkelt tag i när det blir mer "akut".

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och fastighetsjour	WIAB, Wahlings Installationsservice
Snöröjning och trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst
Städ av allmänna utrymmen	Tarjas
Ekonomisk förvaltning, medlems- och lägenhetsförteckning	Mediator/SBC
Bredband/TV	TeliaSonera Sverige
Elhandel	Mälarenergi Försäljning
Elnät	Nacka Energi
Fjärrvärme	Vattenfall
Entrémattor	Elis Textil Service
Hisservice	Kone
Hissbesiktning och garageportbesiktning	Kiwa
Service på underjordsbehållare för hushållssopor	Lövhagens UWS
Vatten och avlopp samt hämtning av hushålls- och matavfall	Nacka Vatten och Avfall
Hämtning av returförpackningar och tidningar	Ragn-Sells

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5% 1 januari 2024.

En medlem stämde föreningen för påstått felaktigt fört protokoll efter stämman 2023.

Styrelsen anlät juridisk expertis för att på bästa sätt bemöta detta. Medlemmen valde i sista stund att dra tillbaka sin stämning. Nacka Tingsrätt beslöt då att medlemmen ska ersätta föreningen för en del av de juridiska kostnaderna.

Fastighetsunderhåll under året

En större underhållsåtgärd har gjorts. Ljuskällor i trapphus, källargångar och källarförråd har bytts till LED-lampor. Detta har vi gjort dels för att det blir ett lagkrav från EU och dels för att det är ett bra sätt att få ned energiförbrukningen. Kostnaden var 131 010 kr.

Därutöver har ett antal smärre reparationer gjorts, bl a dessa:

Behållaren för hushållsavfall och av räcket intill denna behållare har lagats. Räcket skadades av en snöplog, behållaren vid en oförsiktig nersänkning.

Vid ett kraftigt regnväder i höstas började det läcka in i ett källarförråd. Läckan har tätats.

Verksamhet under kommande år

Enligt överenskommelse med de andra föreningarna i GA80 kommer ljuskällor i garaget att bytas till LED.

Ingen avgiftshöjning är planerad under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 st och avgående medlemmar under året var 11 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 429 416	3 197 221	3 082 818	2 916 275
Resultat efter finansiella poster	-602 929	-633 821	-606 320	-607 926
Soliditet (%)	80	80	80	80
Kassaflöde	105 072	-342 113	108 700	31 877
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	710	660	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	83	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 237	6 336	6 435	6 534
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 675	5 765	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	155	132	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	46	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	60	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	58	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	164	-	-
Räntekänslighet (%)	8,79	9,6	10	10,4

Det negativa kassaflödet år 2023 beror på att vi det året betalade solcellsanläggningen direkt ur kassan utan att ta nya lån. Anskaffningsvärdet var 609 227 kr.

Nettoomsättning* - I nettoomsättningen ingår årsavgift för bostäder och hyresintäkter för parkeringsplatser ute och i garage samt fr.o.m 2023 intäkt för gemensamhetsanläggningar och elintäkter.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Utan denna avskrivning skulle föreningen gått med en betydande vinst vilket det positiva kassaflödet på 105 072 kr, efter amortering på 400 000 kr, visar.

Drift- administrations- och personalkostnader liksom fastighetsskatt förväntas öka framöver. Måttliga avgiftshöjningar kommer att behövas för att täcka dessa ökningar.

För att bedöma kommande kostnader för underhåll använder styrelsen underhållsplanen.

Mindre framtida underhåll och reparationer kommer att finansieras med årets intäkter och sparade medel såsom föreningen gjort hittills. Styrelsens bedömning är att föreningens möjligheter att få nytt lån vid större underhållsåtgärder är goda, tack vare gjorda amorteringar på befintliga lån och värdestegring på byggnaden och marken. Årsavgifterna kan komma att höjas vid upptagande av nya lån.

Föreningen har två lån med förmånlig bunden ränta som löper ut 2030. När dessa lån ska omsättas kan det vara omöjligt att få lika låg ränta. I så fall behöver årsavgifterna höjas för att täcka den högre räntekostnaden.

På längre sikt anser styrelsen att de schablonmässiga avskrivningarna på föreningens byggnad inte ger en rättvisande bild av byggnadens värdeförändring. Detta av två skäl: 1. Avskrivningarna påverkas inte av de underhålls- och förbättringsåtgärder som faktiskt görs. 2. Byggnadens värdeökning på grund av allmän inflation och ökad efterfrågan på lägenheter i Älta avspeglas inte.

Föreningen har inte gjort några avskrivningar på det sedan föreningens start bokförda markvärdet. Styrelsen anser att ett dagsaktuellt värde på marken ändå skulle överstiga det bokförda värdet

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 652 000	-	-	27 652 000
Upplåtelseavgifter	79 998 000	-	-	79 998 000
Fond, yttre underhåll	1 746 170	200 000	200 100	2 146 270
Balanserat resultat	-4 098 750	- 833 821	-200 100	-5 132 671
Årets resultat	-633 821	633 821	-602 929	-602 929
Eget kapital	104 663 599	0	-602 929	104 060 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 932 572
Årets resultat	-602 929
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 100
Totalt	-5 735 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	131 010
Balanseras i ny räkning	-5 604 591

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 429 416	3 197 221
Övriga rörelseintäkter	3	26 250	1 596
Summa rörelseintäkter		3 455 666	3 198 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 909 715	-1 770 214
Övriga externa kostnader	9	-185 353	-119 859
Personalkostnader	10	-235 064	-200 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 159 356	-1 159 401
Summa rörelsekostnader		-3 489 488	-3 250 341
RÖRELSERESULTAT		-33 822	-51 524
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 668	6 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-583 776	-589 052
Summa finansiella poster		-569 108	-582 297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 929	-633 821
ÅRETS RESULTAT		-602 929	-633 821

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	128 397 922	129 529 690
Maskiner och inventarier	13	13 800	41 388
Summa materiella anläggningstillgångar		128 411 722	129 571 078
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 411 722	129 571 078
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 463	36 007
Övriga fordringar	14	727 834	254 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	30 715	48 735
Summa kortfristiga fordringar		800 012	339 506
Kassa och bank			
Kassa och bank		724 585	1 065 789
Summa kassa och bank		724 585	1 065 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 524 596	1 405 295
SUMMA TILLGÅNGAR		129 936 318	130 976 373

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 650 000	107 650 000
Fond för yttre underhåll		2 146 270	1 746 170
Summa bundet eget kapital		109 796 270	109 396 170
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 132 671	-4 098 750
Årets resultat		-602 929	-633 821
Summa ansamlad förlust		-5 735 601	-4 732 571
SUMMA EGET KAPITAL		104 060 669	104 663 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 792 671	25 192 671
Summa långfristiga skulder		24 792 671	25 192 671
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	400 000	400 000
Leverantörsskulder		67 672	196 144
Skatteskulder		4 570	8 081
Övriga kortfristiga skulder		2 608	2 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	608 128	513 678
Summa kortfristiga skulder		1 082 978	1 120 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 936 318	130 976 373

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-33 822	-51 524
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 159 356	1 159 401
	1 125 534	1 107 877
Erhållen ränta	14 668	6 755
Erlagd ränta	-581 814	-589 052
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	558 389	525 580
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 229	-39 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-39 088	-306 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	505 072	179 467
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-121 580
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 580
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	105 072	-342 113
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 304 905	1 647 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 409 977	1 304 905

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stensötan i Nacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme 200 år

Fönster, dörrar, elcentral, elkablar, rör, hisskorgar/gejdrar 50 år

Övriga byggnadsdelar 15-20 år

Solceller 25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastigheten har värdeår 2009 och betalar kommunal fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften uppgick till 1 630 kr/lägenhet 2024. Statlig fastighetsskatt utgår med 1% på taxeringsenhet Älta GA:80 som avser gemensamt garage. Stensötans andel utgör 4/9-delar av totalt taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 866 488	2 664 990
Gemensamhetsanläggning79	139 195	86 734
Gemensamhetsanläggning80	69 452	89 110
Hysesintäkter garage	288 400	274 400
Hysesintäkter p-plats	59 440	61 470
El	0	5 457
El, moms	0	14 700
Intäkter solel, moms	5 961	0
Påminnelseavgift	480	360
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	3 429 416	3 197 221

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	26 250	1 596
Summa	26 250	1 596

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	44 052	42 852
Fastighetsskötsel utöver avtal	64 771	126 458
Städning enligt avtal	64 140	68 130
Besiktningar	0	9 875
Snöröjning/sandning	9 281	0
Serviceavtal	14 522	12 167
Mattvätt/Hyrmattor	14 138	0
Hissar	57 471	55 514
Förbrukningsmaterial	400	0
Summa	268 775	314 996

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	55 166	80 003
Summa	55 166	80 003

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	131 010	58 893
Summa	131 010	58 893

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	155 267	184 094
Uppvärmning	306 686	241 944
Vatten	295 719	235 136
Sophämtning/renhållning	44 969	57 684
Summa	802 641	718 858

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
GA79	230 722	143 764
GA80	125 014	160 400
Fastighetsförsäkringar	62 637	60 359
Kabel-TV	136 644	137 803
Fastighetsskatt	97 107	95 138
Summa	652 123	597 464

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	46 575	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 500	27 099
Förvaltningsarvode enl avtal	63 416	61 816
Administration	45 124	30 944
Summa	185 353	119 859

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	157 500
Övriga arvoden	7 600	0
Arbetsgivaravgifter	55 564	43 367
Summa	235 064	200 867

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	583 776	589 014
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	38
Summa	583 776	589 052

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	141 259 227	140 650 000
Årets inköp	0	609 227
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	141 259 227	141 259 227
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 729 537	-10 597 729
Årets avskrivning	-1 131 768	-1 131 808
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 861 305	-11 729 537
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 397 922	129 529 690
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	111 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde GA80 Stensötans andel		
Taxeringsvärde byggnad	1 886 667	1 886 667
Totalt taxeringvärde	112 886 667	112 886 667

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 963	137 963
Utgående anskaffningsvärde	137 963	137 963
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-96 575	-68 982
Avskrivningar	-27 588	-27 593
Utgående avskrivning	-124 163	-96 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 800	41 388

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	672	658
Klientmedel 2	0	239 116
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 122	0
Övriga kortfristiga fordringar	40 647	14 991
Transaktionskonto	307 868	0
Borgo räntekonto	377 524	0
Summa	727 834	254 765

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 094	39 229
Förutbet bredband	2 320	0
Förutbet försäkr premier	12 501	9 506
Upplupna intäkter	800	0
Summa	30 715	48 735

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2032-04-16	3,37 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2030-05-28	1,46 %	9 942 671	9 942 671
SEB	2030-03-28	1,81 %	5 250 000	5 650 000
Summa			25 192 671	25 592 671
Varav kortfristig del			400 000	400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 192 671 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 459	0
Uppl kostn el	25 286	0
Uppl kostnad Värme	34 413	0
Uppl kostn räntor	3 336	0
Uppl ränta bokslut	0	1 374
Förutbet hyror/avgifter	281 984	282 304
Övriga uppl kostn och förutb int	254 650	230 000
Summa	608 128	513 678

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	33 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	33 000 000	33 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka Kommun

Clas Åke Kemstedt
Styrelseledamot

Lisa Israelsson
Styrelseledamot

Ola Elfström
Styrelseledamot

Sven Eriksson
Ordförande

Wibeke Fredell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 09:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 19:03

DOCUMENT ID:

ByQF-zhA1l

ENVELOPE ID:

rJxzYZz2Aye-ByQF-zhA1l

DOCUMENT NAME:

Brf Stensötan i Nacka, 769617-6663 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERT ERIK OLA ELFSTRÖM ola.elfstrom@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:02 15.04.2025 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.235.68
2. CLAS ÅKE KEMSTEDT clas.kemstedt@telia.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:21 15.04.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.214.154
3. Lisa Israelsson l.israelsson@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 20:28 15.04.2025 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.74.208
4. Eva-Marie Wibek Fredell wibek.fredell@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 09:58 16.04.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.13.45
5. SVEN ERIKSSON sven@osterqvist.se	Signed Authenticated	17.04.2025 08:58 15.04.2025 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.34
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	18.04.2025 09:05 18.04.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka, org.nr 769617-6663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Bostadsrättsföreningen Stensötan i Nacka för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.04.2025 09:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 15.04.2025 19:03

DOCUMENT ID:

r1ZXK-M3C1I

ENVELOPE ID:

rJMtbzn01l-r1ZXK-M3C1I

DOCUMENT NAME:

Brf Stensötan i Nacka revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	18.04.2025 09:11	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	18.04.2025 09:08	Low	IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed