

Årsredovisning för  
**Brf Stocksundet**  
769630-2996

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



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stocksundet, 769630-2996, med säte i Stocksund, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt om verksamheten

#### 1. Information om verksamheten

##### 1.1 Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2015 och registrerades hos Bolagsverket 2015-07-07. Föreningen innehar med äganderätt, samt äger och förvaltar byggnaden på, fastigheten Telefonen 1 i Stocksund. Fastighetens adress är Bengt Färjares väg 32-34, 182 77 STOCKSUND. Fastighetens byggnadsår är 2017.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-12.  
Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2017-08-14.

Samtliga 36 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, den debiterbara ytan uppgår till 3 073 m<sup>2</sup>. Föreningen hyr ut förråd till medlemmar och garaget till Waldenströms Fastigheter AB. I garaget finns 39 garageplatser, varav 15 med elbilsaddare, och 2 MC-platser.

##### 1.2 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

#### 2. Händelser under räkenskapsåret

Tre lägenheter har bytt ägare under året. Fem medlemmar har lämnat föreningen och fem nya medlemmar har tillkommit.

Styrelsen har inför verksamhetsåret 2024 genomfört åtgärder för att möta ökande kostnader för energi, underhåll och stigande räntor. Här ingår att se över befintliga avtal, senarelägga icke nödvändiga investeringar, uppdatera underhållsplan samt fatta beslut om att höja medlemmarnas avgifter. Åtgärderna har gjorts utan att göra avkall på löpande fastighetsunderhåll och trivsel.

#### 3. Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma 2023-05-11 bestått av:

Andreas Polgary	ordförande
Malcolm Olow	vice ordförande, sekreterare
Ulla Hurtig Nielsen	kassör
Håkan Sjöström	ledamot
Karina Antin	ledamot
Gulnara Kassymova	suppleant

Vid den ordinarie föreningsstämman 2023-05-11 valdes Andreas Polgary till styrelseledamot och ordförande, Anna-Karin Holland, Karina Antin, Håkan Sjöström och Malcolm Olow till styrelseledamöter och Kerstin Elvin och Anders Mäcs till suppleanter. Johan Lindmark, Ulla Hurtig-Nielsen och Olle Stenberg valdes till valberedning. Andreas Polgary lämnade styrelsen på egen begäran 2024-02-03.

#### 4. Förvaltning

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.  
Ekonomisk och teknisk förvaltning utförs av Waldenströms Fastigheter AB på uppdrag av föreningen.  
Föreningens revisor är BDO Mälardalen AB.

#### 5. Fastighetens underhåll

En underhållsplan togs fram av styrelsen 2022. Under 2024 kommer åtgärderna från femårsbesiktningen fortsätta att utföras och årlig avsättning av medel till underhållsfonden beslutas.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 044 869	2 291 448	2 243 003	2 202 820
Resultat efter finansiella poster	-3 113 293	-2 681 845	-3 068 616	-2 926 876
Soliditet (%)	82,2	82,6	83	83
Kassalikviditet (%)	5,3	3,3	3	11
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta (kr)	772	489	491	491
Årsavgiften andel av totala rörelseintäkter (%)	69	61		
Skuldsättning/ kvm bostadsrättsyta (kr)	15 162	14 772	14 607	14 706
Skuldsättning/ kvm totalyta (kr)	10 945	10 740	10 620	10 692
Elkostnad/ kvm totalyta (kr)	138	130	89	82
Värmekostnad/ kvm totalyta (kr)	40	36	33	30
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	18	18	20	21
Räntekostnad/ kvm totalyta (kr)	385	129	105	129
Räntekänslighet (%)	21	30		
Sparande	5	126		

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022, 2948 kvm bostäder och 1136 kvm lokaler vilket blir 4084 kvm totalyta.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2019, 3026 kvm bostäder och 1136 kvm lokaler vilket blir 4162 kvm totalyta.

Soliditet - justerat eget kapital / totalt kapital.

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

Årsavgiften andel av totala rörelseintäkter

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

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

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.

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.

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändring av eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Total</i>
Ingående balans	228 825 000	1 300 000	290 802	-12 853 768	-2 681 845	214 880 189
Disposition av föregående års resultat			96 934	-2 778 778	2 681 845	
Årets resultat					-3 113 293	-3 113 293
<b>Vid årets utgång</b>	<b>228 825 000</b>	<b>1 300 000</b>	<b>387 736</b>	<b>-15 632 546</b>	<b>-3 113 293</b>	<b>211 766 896</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att redovisat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-15 632 546
Årets resultat	-3 113 294
	<b>-18 745 840</b>

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	96 934
Balanseras i ny räkning	-18 842 774
	<b>-18 745 840</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	3 044 869	2 291 448
Övriga rörelseintäkter		34 744	108 723
		<u>3 079 613</u>	<u>2 400 171</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-69 422	-58 801
Driftskostnader	4	-1 219 208	-1 299 549
Installationer		-21 458	-
Övriga kostnader		-220 954	-119 690
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-3 068 004</u>	<u>-3 068 004</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 519 433</u>	<u>-2 145 873</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		670	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-1 594 530</u>	<u>-535 972</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-3 113 293</u>	<u>-2 681 845</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-3 113 293</u>	<u>-2 681 845</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-3 113 293</b></u>	<u><b>-2 681 845</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	255 150 451	258 218 455
		<u>255 150 451</u>	<u>258 218 455</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>255 150 451</u>	<u>258 218 455</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		77 264	98 714
Övriga fordringar		962	8 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7 917	6 884
		<u>86 143</u>	<u>114 513</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>2 365 535</u>	<u>1 836 462</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 451 678</u>	<u>1 950 975</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>257 602 129</u>	<u>260 169 430</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 825 000	228 825 000
Upplåtelseavgifter		1 300 000	1 300 000
Fond för yttre underhåll		387 736	290 802
		<u>230 512 736</u>	<u>230 415 802</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 632 546	-12 853 768
Årets resultat		-3 113 293	-2 681 845
		<u>-18 745 839</u>	<u>-15 535 613</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>211 766 897</u>	<u>214 880 189</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	44 700 000	44 700 000
Leverantörsskulder		486 921	82 688
Skatteskulder		69 460	64 070
Övriga kortfristiga skulder		208 724	120 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	370 127	321 998
		<u>45 835 232</u>	<u>45 289 241</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>257 602 129</u>	<u>260 169 430</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-3 113 293	-2 681 845
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 091 307	3 115 087
		<u>-21 986</u>	<u>433 242</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-21 986</b>	<b>433 242</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		28 371	14 171
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		522 688	182 570
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>529 073</b>	<b>629 983</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån			500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			<b>500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>529 073</b>	<b>1 129 983</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 836 462</b>	<b>706 479</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 365 535</b>	<b>1 836 462</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

### Not Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 068 004
Upplupna räntekostnader	23 303
	<u>3 091 307</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

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

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn tagen till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Stomme	1%
Stomkompletering	2%
Grund	1%
Tak	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2,5%
Ytskikt	3,3%
Installationer	2%

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 128 980	1 479 856
Hyror lokaler	76 000	85 210
Hyror garage	503 720	505 200
Rörliga avgifter varmvatten	43 267	46 823
Rörliga avgifter el	342 360	186 766
Övriga avgifter	5 120	13 575
Öresavrundning	22	18
	<u>3 099 469</u>	<u>2 317 448</u>
Hyses- och avgiftsbortfall		
Hysesbortfall garage	-54 600	-26 000
	<u>-54 600</u>	<u>-26 000</u>
	<b>3 044 869</b>	<b>2 291 448</b>

## Not 3 Reparationer

	2023	2022
Reparationer Bostäder		
Reparationer Fastighet	35 675	58 801
Reparationer Garage	33 747	
	<u>69 422</u>	<u>58 801</u>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	164 147	151 090
El	563 454	539 531
VA	73 978	76 048
Sophantering	37 221	38 089
Underhållskostnader	42 707	130 739
Övriga driftskostnader	337 701	364 052
	<u>1 219 208</u>	<u>1 299 549</u>

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till kreditinstitut	1 570 856	535 381
Övriga räntekostnader	371	591
Upplupna räntekostnader	23 303	
<b>Summa</b>	<b>1 594 530</b>	<b>535 972</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
<i>Akkumulerade anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	274 325 430	274 325 430
Vid årets slut	274 325 430	274 325 430
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-16 106 975	-13 038 971
Årets avskrivning	-3 068 004	-3 068 004
Vid årets slut	-19 174 979	-16 106 975
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>255 150 451</b>	<b>258 218 455</b>

### Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	63 283 439	63 283 439
Redovisat värde vid årets slut	63 283 439	63 283 439

### Not 7 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	7 917	6 884
	<b>7 917</b>	<b>6 884</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp föregående år
Stadshypotek 544 681	4,80	240102	14 833 334	14 833 334
Stadshypotek 628 890	4,80	240102	14 833 333	14 833 333
SEB 451 875 78	4,57	231228	14 533 333	14 533 333
SEB 464 450 82	4,76	240128	500 000	500 000
			<b>44 700 000</b>	<b>44 700 000</b>

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 44,7 mkr.

### Not 9 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	165 300 000	161 467 000
	165 300 000	161 467 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>165 300 000</b>	<b>161 467 000</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	23 303	
Förutbetalda hyres-och avgiftsintäkter	250 207	216 574
Övriga interimsskulder	96 617	105 424
	<b>370 127</b>	<b>321 998</b>

## Underskrifter

Stockholm, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Malcolm Olow

Håkan Sjöström

Karina Antin

Anna-Karin Holland

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
BDO Mälardalen AB

Peter Hamberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende