



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensötan i Lidingö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

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. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stensötan 2	2003	Lidingö
Stensötan 3	2003	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003-2004 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2004

Föreningen har 52 bostadsrätter. Byggnadernas totalyta uppgår till 7109 kvm varav 5777 utgör boyta.

Styrelsens sammansättning

Pål Marius Jebsen	Ordförande
Patrik Lundgren	Styrelseledamot
Johan Lignell	Styrelseledamot
Jonas Lind	Styrelseledamot
Katarina Palmstierna	Styrelseledamot
Robert Göthner	Styrelseledamot
Jonas Per Erik Torell	Suppleant
Katarina Nyman	Suppleant

Valberedning

Carina Jakobsson
Anders Ström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och av två ledamöter i förening

Revisorer

Niklas Schierenbeck Auktoriserad revisor
Yue Xin Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av friskluftsfilter i alla lägenheter
- 2023** ● Installation av ytterligare 8 laddboxar i respektive garage
Byte av kodboxar till entrédörrar. Inspektion och tryckprovning oljeavskiljare garage. Slipning och oljning av entréer
- 2022** ● Alla åtta entréer renoveras till originalstandard
Inköp och monterng av balkongarmaturer original - Ett tiotal, endast installation och monterng.
Medlem bekostar armaturen
Tätning av betongfog lgh 2153 Granitv. - Förebyggande
Byte vissa entrémattor
Omprogrammering belysning energibesparing - Belysning i trapphus
Reparation tvättmaskin - Gavelvägen
OVK samt rensning av ventilationskanaler
Stamspolning - Förebyggande
- 2021** ● Monterng av brandlarm i båda garagen och samtliga trapphus
Renoverng garagegolv och målning av väggar Granitvägen
Byte av mätare oljeavskiljare Gavelvägen
Filterbyte samtliga lägenheter
Uppdaterng av brandskydd i garage och trapphus
Nya torkskåp tvättstuga - Gavelvägen & Granitvägen
- 2020** ● Installation av automatiserad konstbevattningsanläggning till trädgårdarna Gavelvägen och Granitvägen
Byte av samtliga elmätare 54 stycken för att genomföra individuell mätning och debitering av el. (IMD mätare)

- 2020** ● Renovering golv i miljörum Gavelvägen och Granitvägen
Renovering garagegolv Gavelvägen
- 2019** ● Installation av solceller på båda fastigheterna
- 2018** ● Installation eldrivna dörrstängare i entréportar
Byte av belysning i garage och källare till LED
Energideklaration - Görs var 10:e år
Stamspolning avloppsledningar
Besiktning av oljeavskiljare - Görs vart 5:e år
Installation av 8 laddboxar i vardera garage
- 2017** ● Filterbyte - Görs vart annat år
Renovering och utbyte av möbler i gästlägenhet
Installation av fibernät till lägenheterna
Byte trapphusbelysning till LED med närvorstyrning
Byte styranläggningar
- 2016** ● Målning entrépartier och dörrar till sop- och cykelrum - Garantiarbete JM
Ny dörrstängare GV 16
Installation av Biozone luftrenare i soprum
Filterbyte Granitvägen - Extra byte efter fasadrenovering
Fasadrenovering Granitvägen - Garantiarbete JM
Uppdatering av styrning av garageportar med fjärrstyrning
- 2015** ● Fasadrenovering Gavelvägen
OVK-besiktning - Görs var 6:e år
Filterbyte - Görs vart annat år
- 2014** ● Stamspolning avloppsledningar
- 2013** ● Målning källargolv
Radonfläkt installerad på Granitvägen 9
- 2012** ● Injustering värmesystem
Målning träpartier vid entrédörrar
- 2011** ● Målning av garagegolv
Lagning av balkongskarvar

Planerade underhåll

- 2025** ● Underhåll tak
Injustering och byte av termostater i lägenheter

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfälligheter, Stensötans SFF och Gavelvägens SFF. Stensötan SFF förvaltar gemensamhetsanläggningarna Stensötan GA:1 och GA:2 där vi har 23% resp 0% andel. GA:1 består av grönytor inklusive takyta på parkeringhus, gång- och körvägar, lekyta och parkeringsplatser med tillhörande anordningar och installationer såsom dagvattenavlopp och belysning. Gavelvägens SFF förvaltar gemensamhetsanläggningarna Stensötan GA:3 och GA:4 där vi har 66% resp 43% andel. GA:3 består av en angöringsväg (Granitvägen) samt gång- och cykelförbindelser. GA:4 består av en angöringsväg (Gavelvägen) samt gång- och cykelförbindelse. I båda anläggningarna ingår anordningar och installationer dock ej belysning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter att ha varit oförändrade under tio års tid, höjdes årsavgifterna med 20% i februari 2024. Åtgärden motiverades av ett behov av att täcka fortsatta kostnadsökningar på en rad tjänster samtidigt som vi vill upprätthålla ett adekvat sparande. Med hjälp av SBC tog styrelsen under hösten fram en ny underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens främsta verktyg för att planera kommande underhåll på fastigheterna och deras finansiering. Enligt planen ligger de stora underhållsbehoven långt bort i tiden (i mitten av 2050-talet) men redan under innevarande femårsperiod finns det ett underhållsbehov som bedöms uppgå till knappt 7 mkr. Planen är dock dynamisk och underhållet kan såväl tidigareläggas som senareläggas och bli dyrare eller billigare än planerat. Styrelsens målsättning är att föreningens fastigheter alltid ska vara välskötta och att vårt underhåll inte ska bli eftersatt."

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 20%.

Övriga uppgifter

Under året installerade föreningen en robotgräsklippare på Granitvägen. Resultatet blev en mer välskött och vackrare gräsmatta samt lägre löpande kostnader. De goda erfarenheterna ledde till att styrelsen har beslutat att även installera en robotgräsklippare på Gavelvägen till kommande säsong.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 477 719	4 831 141	4 855 663	4 665 778
Resultat efter fin. poster	-914 759	-961 493	-1 546 958	-1 542 728
Soliditet (%)	79	79	78	78
Yttre fond	571 831	427 406	912 075	1 812 450
Taxeringsvärde	194 127 000	194 127 000	194 127 000	137 930 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	816	711	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	83,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 148	7 304	7 451	7 486
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 808	5 936	6 055	6 083
Sparande per kvm totalyta, kr	162	145	175	191
Elkostnad per kvm totalyta, kr	61	60	72	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	146	112	114	100
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	22	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	193	207	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,44	-	-
Räntekänslighet (%)	8,76	10,27	-	-

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 el (totalt 256 845 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 (för småhus ingår även biyta).

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat 2024 var i likhet med de tio senaste åren negativt. Resultatet tyngs som alltid av stora bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheterna. Än viktigare var dock att rörelsen fortsatte att generera ett starkt kassaflöde. Det s.k. kassaflödet från den löpande verksamheten gav ett överskott på drygt 1,4 mkr, vilket gjorde det möjligt att amortera drygt 900 tkr samtidigt som kassan förstärktes med drygt 500 tkr.

Under de senaste tio åren har föreningen amorterat 1,0 mkr per år på sina bankkulder, som vid slutet av året uppgick till 41,3 mkr. Föreningens kassa uppgick samtidigt till 2,9 mkr. Genom att fortsätta att successivt sänka skuldmassan vill styrelsen säkerställa att föreningen upprätthåller en finansiell flexibilitet som gör det möjligt att hantera de stora underhållskostnaderna som enligt underhållsplanen bedöms uppkomma på 2050-talet. Våra fastigheter är i mycket gott skick tack vare en hög ambition när det gäller det löpande underhållet och deras funktionalitet. Föreningen har också investerat i klimatsmarta lösningar såsom solceller på taken, laddboxar i garagen, LED-belysning i gemensamma utrymmen och IMD (individuell mätning och debitering) av elförbrukning i samtliga lägenheter och laddboxar.

Styrelsen arbetar med flera verktyg för att planera verksamheten och avgiftsuttaget. Grunden utgörs av underhållsplanen, som löpande uppdateras, främst när det gäller de närmaste årens underhållsarbeten. Varje år presenteras en detaljerad budget för det kommande året. Styrelsen arbetar också med aggregerade budgetar som sträcker sig flera år framåt i tiden. Eftersom de riktigt stora underhållsbehoven ligger flera decennier bort i tiden laborerar styrelsen även med olika långsiktiga scenarios, som sträcker sig uppåt 50 år framåt i tiden.

Även om föreningen har en detaljerad och helt uppdaterad underhållsplan är det vanskligt att bedöma när i tiden underhållsbehovet faktiskt uppstår liksom att rätt bedöma kostnaderna för underhållsåtgärderna. Osäkerheten förstärks av det långa tidsperspektivet. Det är inte heller självklart hur stor del av de bedömda kostnaderna som ska finansieras "i förväg", dvs av dagens medlemmar. Ett arbete pågår inom styrelsen med att kalibrera nivån på föreningens långsiktiga sparande. Vi hoppas kunna avrapportera vårt arbete under 2025. Styrelsen kan i dagsläget inte utesluta att slutsatsen skulle kunna bli att sparandet bör öka från dagens nivå.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	167 160 000	-	-	167 160 000
Fond, yttre underhåll	427 406	-	144 425	571 831
Balanserat resultat	-8 537 159	-961 493	-144 425	-9 643 077
Årets resultat	-961 493	961 493	-914 759	-914 759
Eget kapital	158 088 754	0	-914 759	157 173 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 498 652
Årets resultat	-914 759
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-144 425
Totalt	-10 557 836

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	59 323
Balanseras i ny räkning	-10 498 513

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	5 477 719	4 831 141
Övriga rörelseintäkter	3	0	100 980
Summa rörelseintäkter		5 477 719	4 932 121
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 757 117	-2 602 330
Övriga externa kostnader	9	-256 359	-187 245
Personalkostnader	10	-124 396	-84 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 008 476	-1 993 868
Summa rörelsekostnader		-5 146 348	-4 867 747
RÖRELSERESULTAT		331 371	64 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 062	23 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 295 192	-1 049 409
Summa finansiella poster		-1 246 130	-1 025 867
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-914 759	-961 493
ÅRETS RESULTAT		-914 759	-961 493

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	196 726 933	198 717 745
Markanläggningar	13	98 619	116 283
Summa materiella anläggningstillgångar		196 825 553	198 834 029
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 825 553	198 834 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 242	18 487
Övriga fordringar	14	1 966 648	1 485 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 380	28 639
Summa kortfristiga fordringar		2 052 270	1 532 788
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 043 048	1 004 609
Summa kassa och bank		1 043 048	1 004 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 095 318	2 537 398
SUMMA TILLGÅNGAR		199 920 871	201 371 426

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 160 000	167 160 000
Fond för yttre underhåll		571 831	427 406
Summa bundet eget kapital		167 731 831	167 587 406
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 643 077	-8 537 159
Årets resultat		-914 759	-961 493
Summa fritt eget kapital		-10 557 836	-9 498 652
SUMMA EGET KAPITAL		157 173 995	158 088 754
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 591 725	22 450 000
Summa långfristiga skulder		18 591 725	22 450 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	22 700 000	19 745 681
Leverantörsskulder		331 091	263 861
Skatteskulder		246 288	244 156
Övriga kortfristiga skulder		38 472	6 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	839 299	572 144
Summa kortfristiga skulder		24 155 150	20 832 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 920 871	201 371 426

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	331 371	64 374
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 008 476	1 993 868
	2 339 847	2 058 242
Erhållen ränta	49 062	23 542
Erlagd ränta	-1 274 708	-1 023 127
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 114 201	1 058 657
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 530	103 010
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	347 675	-79 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 413 347	1 082 280
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-159 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-159 394
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 041 725
Amortering av lån	-903 956	-7 891 725
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-903 956	-850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	509 391	72 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 373 095	2 300 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 882 486	2 373 095

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stensötan i Lidingö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,1 - 10 %
Markanläggningar	10 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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	4 458 537	3 767 880
Hysesintäkter garage	574 076	475 708
Hysesintäkter garage, moms	540	0
Hysesintäkter p-plats	36 510	38 250
Hysesintäkter p-plats, moms	20 356	20 880
Hysesintäkter förråd	48 372	53 320
El, moms	256 846	345 320
Elintäkter laddstolpe	-5 500	3 000
Elintäkter laddstolpe moms	51 547	53 096
Intäkter solel, moms	1 820	6 565
Övernattnings-/gästlägenhet	31 200	55 900
Dröjsmålsränta	50	102
Pantsättningsavgift	1 146	2 100
Överlåtelseavgift	1 433	5 252
Administrativ avgift	784	0
Vidarefakturerade kostnader	0	3 770
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	5 477 719	4 831 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	101 355
Övriga intäkter	0	-375
Summa	0	100 980

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	55 149	45 456
Fastighetsskötsel utöver avtal	32 728	54 783
Fastighetsskötsel gård enl avtal	51 250	88 135
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	38 575	0
Larm och bevakning	38 086	29 293
Städning enligt avtal	76 050	76 050
Städning utöver avtal	59 304	6 490
Besiktningar	11 550	0
Hissbesiktning	6 000	5 775
Brandskydd	12 417	9 600
Gårdkostnader	3 156	419
Gemensamma utrymmen	3 375	7 253
Serviceavtal	4 200	46 767
Fordon	37 894	465
Förbrukningsmaterial	9 659	17 816
Summa	439 393	388 301

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	1 876
Tvättstuga	30 188	30 620
Trapphus/port/entr	0	1 391
Dörrar och lås/porttele	6 551	52 129
Övriga gemensamma utrymmen	6 089	0
VVS	12 916	0
Värmeanläggning/undercentral	3 939	0
Ventilation	5 150	0
Elinstallationer	21 824	1 350
Hissar	56 586	31 230
Balkonger/altaner	3 875	0
Mark/gård/utemiljö	8 444	0
Garage/parkering	9 049	3 719
Skador/klotter/skadegörelse	7 995	0
Summa	172 605	122 315

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 476	0
Ventilation	57 847	0
Summa	59 323	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	431 756	426 383
Utbetalning elstöd	0	81 780
Uppvärmning	1 039 549	796 338
Vatten	175 556	148 153
Sophämtning/renhållning	65 603	197 442
Summa	1 712 464	1 650 096

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 726	70 231
Kabel-TV	22 500	28 923
Bredband	102 960	118 869
Samfällighetsavgifter	49 756	99 697
Fastighetsskatt	126 030	123 898
Korr. fastighetsskatt	-3 640	0
Summa	373 332	441 618

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	987
Tele- och datakommunikation	24 802	22 290
Inkassokostnader	982	180
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	35 750
Styrelseomkostnader	5 888	3 094
Fritids och trivselkostnader	21 792	18 427
Föreningskostnader	7 063	2 823
Förvaltningsarvode enl avtal	86 081	82 602
Överlåtelsekostnad	2 006	7 352
Pantsättningskostnad	2 580	3 152
Korttidsinventarier	0	149
Administration	3 898	2 671
Konsultkostnader	74 929	7 168
Föreningsavgifter	600	600
Summa	256 359	187 245

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 910	69 998
Arbetsgivaravgifter	23 486	14 306
Summa	124 396	84 304

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 295 192	1 038 293
Dröjsmålsränta	0	11 074
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	42
Summa	1 295 192	1 049 409

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	221 564 485	221 405 091
Årets inköp	0	159 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	221 564 485	221 564 485
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 846 740	-20 870 536
Årets avskrivning	-1 990 812	-1 976 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 837 552	-22 846 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 726 933	198 717 745
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 325 000	122 325 000
Taxeringsvärde mark	71 802 000	71 802 000
Summa	194 127 000	194 127 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	176 634	176 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	176 634	176 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-60 351	-42 687
Årets avskrivning	-17 664	-17 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 015	-60 351
Utgående restvärde enligt plan	98 619	116 283

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	127 210	365
Momsavräkning	0	116 811
Transaktionskonto	777 804	626 048
Borgo räntekonto	1 061 635	742 439
Summa	1 966 648	1 485 662

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 745	0
Förutbet kabel-TV	7 539	0
Upplupna intäkter	25 096	28 639
Summa	51 380	28 639

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-04-17	3,44 %	8 500 000	8 563 750
Nordea	2026-09-16	0,74 %	11 550 000	11 550 000
Nordea	2025-04-28	3,31 %	3 300 000	3 940 206
Nordea	2027-05-19	3,66 %	7 041 725	7 041 725
Nordea	2025-08-20	4,58 %	10 900 000	11 100 000
Summa			41 291 725	42 195 681
Varav kortfristig del			22 700 000	19 745 681

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 291 725 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	363	0
Uppl kostn el	50 967	0
Uppl kostnad Värme	102 418	0
Uppl kostn räntor	136 464	115 980
Uppl kostnad arvoden	85 950	70 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 005	21 994
Förutbet hyror/avgifter	436 132	364 170
Summa	839 299	572 144

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

52 990 000

2023-12-31

52 990 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2025 bytte föreningen abonnemangstyp för eldistribution (elnät) hos Ellevio. Föreningen räknar med att detta ger en sänkning av elkostnaden för alla i föreningen - hushållsel, gemensam el, samt el till laddplatserna i garagen.

Underskrifter

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

Lidingö

Johan Lignell
Styrelseledamot

Jonas Lind
Styrelseledamot

Katarina Palmstierna
Styrelseledamot

Patrik Lundgren
Styrelseledamot

Pål Marius Jebsen
Ordförande

Robert Göthner
Styrelseledamot

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

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 12:56

DOCUMENT ID:

ryZkUHse-ee

ENVELOPE ID:

S1JLBsebex-ryZkUHse-ee

DOCUMENT NAME:

Brf Stensötan i Lidingö, 769608-5724 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK LUNDGREN patrik.lundgren1@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 13:19 13.05.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.19.117
2. PÅL MARIUS JEBSEN pmjebesen@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:32 13.05.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.19.195
3. ROBERT GÖTHNER robgot23@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 18:10 13.05.2025 17:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.19.72
4. Johan Lignell johan_lignell@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 20:53 13.05.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.17.36
5. KATARINA PALMSTIERNA katarina@palmstierna.com	Signed Authenticated	14.05.2025 08:00 14.05.2025 08:00	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. JONAS LIND jonasblind@msn.com	Signed Authenticated	15.05.2025 09:36 14.05.2025 07:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.247
7. Bo Niklas Schierenbeck niklas.schierenbeck@hummelklappen.se	Signed Authenticated	15.05.2025 09:49 15.05.2025 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.126.66.82

* 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 bolagsstämman i Brf Stensötan i Lidingö

Org.nr 769608-5724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensötan i Lidingö för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stensötan i Lidingös 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 bolagsstämman 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 Brf Stensötan i Lidingö 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 bolagets 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 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. Risker 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Stensötan i Lidingö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Stensötan i Lidingö 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk signatur nedan.

Niklas Schierenbeck
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 09:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.05.2025 12:56

DOCUMENT ID:

ryXk8Soe-xe

ENVELOPE ID:

rk1IBjx-xe-ryXk8Soe-xe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Niklas Schierenbeck	 Signed	15.05.2025 09:50	eID	Swedish BankID
niklas.schierenbeck@hummelklapp en.se	Authenticated	15.05.2025 09:50	Low	IP: 188.126.66.82

* 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