

Årsbokslut för

Brf Stapelbädden 4

769608-1749

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11
Noter till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stapelbädden 4, 769608-1749, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Förenings fastighet

Föreningen förvärvade 2002-06-04 fastigheten Stapelbädden 4 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 11 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 409 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplan för fastigheten har uppdaterats under 2022.

Underhåll planeras utifrån underhållsplanen.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att investeringar och underhåll görs löpande.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen från och med 2017.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2024-12-31	Amortering år 2024
Stadshypotek	3 535 000	1,38%	2010-12-15	2025-01-30	3 300 000	0
Stadshypotek	580 000	4,15%	2016-07-11	2025-01-02	160 222	18852
Stadshypotek	3 535 000	4,11%	2017-06-10	2025-06-01	2 725 353	0
Stadshypotek	2 520 000	2,72%	2008-01-30	2027-10-30	2 440 000	0
Stadshypotek	250 000	4,15%	2021-01-26	2025-02-04	247 809	1252
	10 420 000				8 873 384	20 104

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift höjdes 2024-03-01 med 20% till 542 kr/kvm maa allmänna inflationen och ränteläget. Avgiften höjdes med 5% i december 2023. År 2014 sänktes avgiften när värmeförbrukningen exkluderades från avgiften och började debiteras enligt faktisk förbrukning per lägenhet. Värmeförbrukningen debiteras som ett snitt av föregående tre månaders förbrukning per lägenhet.

En höjning kommer ske 2025-03-01 med maa generella prishöjningar och specifikt höga prishöjningar sophämtning och värme och maa av att föreningens lån haft en löptid som gör att samtliga stora lån läggs om till nutidens räntenivåer.

Fastighetsskatt

Föreningens fastighet färdigställdes 2002-06-04 och har åsatts värdeår 2002. Enligt nu gällande lagstiftning ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift uppgående till 1 630 kr per lägenhet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgiften och andra ändringar som kan påverka fastighetsavgiften.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är from 2020-11-01 Calulare i Österskär AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 0 (0) överlåtelser skett och 0 (0) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten har andel i Samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad. Föreningens andel är 11/429. Ordinarie föreningsstämma i samfällighetsföreningen hölls 2024-05-29. På stämman fastställdes debiteringslängd för perioden 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningens representant från 2024 är Marcus Öhman, som efterträdde Mattias Nordgren. Hamnpromenadens trädäck byttes ut under 2021 - 2022. För Stapelbädden uppgick kostnaderna totalt till 128 768 kr som delats upp under två år med ca 64 384 per år (2021 och 2022).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Medlemsavgiftsjustering

Projekt Fönsterramar & räcken - renovering

Projekt Räntegruppen om Låneförnyelse

Snöröjnings- & Trädgårdsupplägg 2024/25

Fuktkontroll av extern expert i alla källarutrymmen

Mindre åtgärder på tex värme, avlopp och elsystem som skapats av tidigare kostnadsbesparande omdimensionering av elsystemet och av externt genererade fjärrvärme- & elavbrott

Leverantörsdokumentation - förbättrad information

Styrelsesuccession förbättrad överlämning

Uppdatering av Underhållsplan

Privata prylar bort från allmänna källarutrymmen

Gemensamma vår- & höststädningsdagar

Analysat och tagit in offerter som alternativ till fjärrvärme som tex Berg-, sjö, luft/vatten-värme.

Tyvärr visade sig ingen av alternativen konkurrenskraftiga trots fjärrvärmens kraftigt ökade kostnadsbild.

Verksamhet under kommande året som planeras

Medlemsavgiftsjustering
Renovering: Fönsterramar & räcken - fortsätter och avslutas
Renovering: Fönster - nytt projekt (behov identifierats 2024)
Takkontroll enligt Underhållsplan
Snöröjnings- & Trädgårdsupplägg 2024/25
Faktainsamling om mark-/grund-/isoleringsrenovering på rekommendation av fuktextpert 2024
Förstudie av sophus som behöver ersättas och anpassas efter Lidingö Stads nya regelverk
Leverantörsdokumentation - förbättrad information - fortsätter
Styrelsesuccession förbättrad överlämning - fortsätter
Uppdatering av Underhållsplan - fortsätter
Privata prylar bort från allmänna källarutrymmen
(Extern kartläggning av förändringar i fastigheterna inför 25-årsjubileet)
Gemensamma vår- & höststädningsdagar
After Work och/eller Kräftskiva

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christina Wergens	Ledamot	Ordförande
Åsa Nordgren	Ledamot	Kassör
Frida Bunner	Ledamot	Underhållsansvarig
Ulrika Malmström	Ledamot	Sekreterare
Ulrika Malmén Brodd	Suppleant	

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 (8) stycken protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Per Lundström, Accountor.

Valberedning

Mikael Malmén och Mattias Bunner.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2022-09-21.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat tkr	-376	-86	-136	-150	-60
Eget kapital tkr	42 389	42 765	42 850	43 145	43 294
Taxeringsvärde tkr	48 000	48 000	48 000	36 000	36 000
Soliditet, %	82	82	82	82	82
Årsavgift kr/kvm	527	432	430	430	430
Lån kr/kvm	6 298	6 312	6 340	6 381	6 245
Belåningsgrad skuld/taxv %	19	19	19	25	24
Energikostnad/kvm	70	69	75	61	33
Värmekostnad kr/kvm	161	147	133	129	124
Sparande/kvm	-65	139	98	78	108
Räntekänslighet	9,15	10,89	11,26	11,40	11,27
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	86	84	86	89	89

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Värmekostnad

Avser värmeintäkten föreningen får per kvadratmeter från bostadsrättsinnehavarna.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på länestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep.fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Vid årets början	33 816 000	10 384 000	196 915	-1 546 497	-85 802
Enligt årsstämmbeslut			144 000	-229 802	85 802
lanspråktagande av reparationsfond					
Årets resultat					-373 061
Vid årets slut	33 816 000	10 384 000	340 915	-1 776 299	-373 061

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp</i>
Balanserad förlust	-1 776 299
Årets förlust	-373 061
Summa	-2 149 360
Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes i ny räkning överföres	144 000
	-2 293 360
	-2 149 360

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 085 532	920 362
Övriga rörelseintäkter		38 739	50 637
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 124 271	970 999
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetsskötsel	3	-114 276	-102 448
Taxebundna kostnader	4	-346 688	-328 605
Reparationer		-389 284	-36 981
Fastighetsavgift		-17 930	-17 479
Övriga driftskostnader	5	-107 241	-100 978
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-70 306	-68 816
Summa rörelsekostnader		-1 045 725	-655 307
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7		
Byggnad och inventarier		-284 501	-281 183
Rörelseresultat		-205 955	34 509
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 703	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 809	-120 311
Summa finansiella poster		-167 106	-120 311
Resultat efter finansiella poster		-373 061	-85 802
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-373 061	-85 802
Skatter			
Årets resultat		-373 061	-85 802

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		50 961 035	51 199 457
Inventarier		69 308	115 387
Summa materiella anläggningstillgångar	7,8	51 030 343	51 314 844
Summa anläggningstillgångar		51 030 343	51 314 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 615	6 790
Övriga fordringar		1 170	18 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	62 865	57 666
Summa kortfristiga fordringar		71 650	82 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		355 622	470 998
Summa kassa och bank		355 622	470 998
Summa omsättningstillgångar		427 272	553 776
SUMMA TILLGÅNGAR		51 457 615	51 868 620

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 816 000	33 816 000
Upplåtelseavgifter		10 384 000	10 384 000
Föreningens reparationsfond		340 915	196 915
		44 540 915	44 396 915
<i>Fritt eget kapital</i>			
Periodens resultat		-373 061	-85 802
Ansamlad förlust		-1 776 299	-1 546 497
		-2 149 360	-1 632 299
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 440 000	2 440 000
Summa långfristiga skulder		2 440 000	2 440 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 433 384	6 453 488
Leverantörsskulder		8 194	68 159
Skatteskulder		35 409	34 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	149 073	108 169
Summa kortfristiga skulder		6 626 060	6 664 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 457 615	51 868 620

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-375 741	-85 802
Avskrivningar	284 501	281 183
Tagit reparationsfonden i anspråk		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-91 240	195 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 128	13 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 840	15 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-97 952	223 688
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-49 773
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-49 773
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av låneskulder	-20 104	-39 365
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 104	-39 365
Årets kassaflöde	-118 056	134 550
Likvida medel vid årets början	470 998	336 447
Likvida medel vid årets slut	352 942	470 997

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till sina anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	2024	2023
Byggnad och förbättringar	200	200
Inventarier	5	5

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkt p-plats	48 900	48 000
Årsavgift bostäder	742 842	608 924
Värme	226 734	207 492
Kabel-TV avgift	67 056	55 946
Öresutjämning	-	
	1 085 532	920 362

Not 3 Drift och fastighetsskötsel

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Snöröjning	29 250	17 188
Trädgård	72 755	73 048
Gemensamhetsanläggning	12 271	12 212
Summa	114 276	102 448

Not 4 Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	55 844	55 753
Värme	228 060	201 092
Vatten	41 535	48 383
Sophämtning	21 249	23 377
	346 688	328 605

Not 5 Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	49 088	44 067
Förbrukningsmaterial	519	1 069
Kabel-TV	57 634	55 842
	107 241	100 978

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsarvoden		12 000
Kostnad föreningsstämma/styrelse	9 839	4 080
Redovisningstjänster	51 184	48 752
Konsultarvode	4 140	1 220
Bankkostnader	2 705	2 764
Administrationskostnader	2 438	
Summa	70 306	68 816

Not 7 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 647 504	42 597 731
-Nyanskaffningar	-	49 773
	42 647 504	42 647 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 676 367	-2 395 184
-Årets avskrivning enligt plan	-284 501	-281 183
	-2 960 868	-2 676 367
Redovisat värde vid årets slut	39 686 636	39 971 137
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000

Not 8 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	11 343 707	11 343 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 343 707	11 343 707
Utgående bokfört värde	11 343 707	11 343 707
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier Trygg Hansa Q1-Q3	38 312	36 317
Gåshaga Q1	3 052	3 053
Tele2 Q1	14 681	14 156
Bostadsrätterna	4 140	4 140
Waybler dec 2024	2 680	
	62 865	57 666

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsräntor	34 072	10 673
Upplupna kostnader	33 593	34 947
Förutbetalda avgifter	71 620	62 549
Förutbetalda hyror	9 788	
	149 073	108 169

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar		
totalt uttagna	10 501 000	10 501 000
varav ställda som säkerhet för lån	10 501 000	10 501 000

Underskrifter

Lidingö 2025

Christina Wergens
Ordförande

Åsa Nordgren

Frida Bunner

Ulrika Malmström

Min revisionsberättelse har angivits den 2025

Per Lundström

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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