



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 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 nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 7 100 kvm och 3 lokaler om 302 kvm. Byggnadernas totalyta är 7402 kvm.

Styrelsens sammansättning

Muamer Vrana	Ordförande
Dick Sjölund	Styrelseledamot
Gabriel Makdesi Ilias	Styrelseledamot
Steve Redstorm	Styrelseledamot
Daniel Abrahamsson	Suppleant
Elisabeth Olsson	Suppleant

Valberedning

Leif Sjöblom
Saeid Sabeghi

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Jonas Olsson Revisor JO Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte till led armaturer i garaget
- 2023 ● Målning av träpaneler runt entréerna
Nytt passersystem
- 2022 ● Stamspolning
- 2021 ● OVK

Vi har bytt ut alla armaturer i garaget till moderna LED-armaturer samt fasadbelysningen vid entréerna till LED.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi framgångsrikt omförhandlat tre av våra fyra lån. Samtliga lån är nu bundna, vilket ger oss en stabil och förutsägbar räntekostnad.

Vi har fordringar på Eways konkursbo, som tidigare ansvarade för hanteringen av elbilsladdning men upphörde med inbetalningarna till oss. För att säkerställa kontinuitet och förbättra betalningsflödet har vi bytt leverantör till ChargeBuddy. Med ChargeBuddy fungerar inbetalningarna nu smidigt och utan avbrott.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 985 752	6 353 676	6 035 217	6 015 920
Resultat efter fin. poster	-1 152 590	-676 027	-325 149	103 495
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	4 730 444	4 006 389	3 330 550	3 144 127
Taxeringsvärde	259 866 000	259 866 000	259 866 000	211 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	678	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	74,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 789	11 915	12 070	12 239
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 308	11 429	11 578	11 740
Sparande per kvm totalyta, kr	202	198	258	382
Elkostnad per kvm totalyta, kr	60	63	70	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	57	50	48	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	22	18	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	149	135	136	110
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	1,86	1,16	-
Räntekänslighet (%)	15,87	17,57	-	-

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 belänad 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 (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

Det negativa resultatet beror till stor del på ökade ränte- och driftkostnader. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	243 950 000	-	-	243 950 000
Fond, yttre underhåll	4 006 389	-55 543	779 598	4 730 444
Balanserat resultat	-736 117	-620 484	-779 598	-2 136 199
Årets resultat	-676 027	676 027	-1 152 590	-1 152 590
Eget kapital	246 544 245	0	-1 152 590	245 391 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 356 601
Årets resultat	-1 152 590
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-779 598
Totalt	-3 288 789

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	475 809
Balanseras i ny räkning	-2 812 980

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	6 985 752	6 353 676
Övriga rörelseintäkter	3	31 437	142 838
Summa rörelseintäkter		7 017 188	6 496 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 174 030	-2 714 128
Övriga externa kostnader	9	-477 730	-530 344
Personalkostnader	10	-230 005	-219 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 170 224	-2 141 136
Summa rörelsekostnader		-6 051 989	-5 604 943
RÖRELSERESULTAT		965 199	891 571
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 147	18 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 138 936	-1 586 320
Summa finansiella poster		-2 117 789	-1 567 598
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 152 590	-676 027
ÅRETS RESULTAT		-1 152 590	-676 027

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	327 133 967	329 265 407
Maskiner och inventarier	13	339 331	378 115
Summa materiella anläggningstillgångar		327 473 298	329 643 522
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		327 473 298	329 643 522
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 388	47 031
Övriga fordringar	14	2 708 023	2 823 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	620 960	1 156
Summa kortfristiga fordringar		3 345 371	2 871 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 345 371	2 871 711
SUMMA TILLGÅNGAR		330 818 669	332 515 233

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll		4 730 444	4 006 389
Summa bundet eget kapital		248 680 444	247 956 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 136 199	-736 117
Årets resultat		-1 152 590	-676 027
Summa fritt eget kapital		-3 288 789	-1 412 144
SUMMA EGET KAPITAL		245 391 655	246 544 245
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	82 800 000	25 000 000
Övriga långfristiga skulder		47 970	0
Summa långfristiga skulder		82 847 970	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	900 000	59 600 000
Leverantörsskulder		440 090	152 681
Skatteskulder		347	347
Övriga kortfristiga skulder		33 807	72 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 204 800	1 145 506
Summa kortfristiga skulder		2 579 044	60 970 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		330 818 669	332 515 233

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	965 199	891 571
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 170 224	2 141 136
	3 135 423	3 032 707
Erhållen ränta	21 147	18 722
Erlagd ränta	-2 215 744	-1 369 213
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	940 826	1 682 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-459 673	-175 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	384 864	-28 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	866 016	1 477 681
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-387 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-387 811
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-900 000	-1 100 000
Depositioner	47 970	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-852 030	-1 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	13 986	-10 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 653 797	2 663 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 667 784	2 653 797

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden 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, 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	0,83 %
Passersystem	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 937 628	4 484 114
Hysesintäkter lokaler, moms	471 840	442 968
Hysesintäkter garage	567 053	620 046
Hysesintäkter garage, moms	136 640	89 597
Hysesintäkter p-plats	24 929	20 400
Hysesintäkter p-plats, moms	4 800	4 800
Deb. fastighetsskatt, moms	38 652	39 311
Bredband	146 160	145 973
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 450
Varmvatten	184 668	184 487
El	0	-1 699
Elintäkter laddstolpe moms	10 369	0
Påminnelseavgift	840	480
Dröjsmålsränta	117	0
Pantsättningsavgift	18 240	21 483
Överlåtelseavgift	11 104	26 050
Administrativ avgift	980	0
Andrahandsuthyrning	14 696	9 284
Vidarefakturerade kostnader	417 035	267 869
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	2 963
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	6 985 752	6 353 676

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	105 288
Övriga intäkter	12 677	28 046
Försäkringsersättning	18 760	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 504
Summa	31 437	142 838

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 859	19 941
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	39 448
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	38 186	7 005
Larm och bevakning	28 780	20 649
Städning enligt avtal	75 352	71 539
Städning utöver avtal	43 423	25 794
Besiktningar	0	5 618
Hissbesiktning	9 085	8 496
Brandskydd	110 681	56 353
Gårdkostnader	0	1 514
Gemensamma utrymmen	0	6 209
Sophantering	25 147	14 196
Garage/parkering	3 928	0
Snöröjning/sandning	75 624	90 560
Serviceavtal	128 736	115 100
Mattvätt/Hyrmattor	23 614	21 630
Förbrukningsmaterial	61 394	6 191
Summa	648 809	510 245

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	18 538
Installationer	0	14 663
Trapphus/port/entr	6 665	0
Dörrar och lås/porttele	10 872	52 180
VVS	57 305	5 008
Värmeanläggning/undercentral	5 861	2 711
Ventilation	31 219	26 071
Elinstallationer	26 423	35 466
Hissar	76 334	251 440
Tak	2 121	0
Mark/gård/utemiljö	20 083	3 109
Vattenskada	145 796	61 636
Skador/klotter/skadegörelse	0	42 623
Summa	382 679	513 444

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	55 543
Elinstallationer	370 287	0
Mark/gård/utemiljö	105 522	0
Summa	475 809	55 543

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	445 760	466 131
Uppvärmning	425 006	371 134
Vatten	230 560	159 768
Sophämtning/renhållning	271 301	230 011
Grovsopor	12 468	7 321
Summa	1 385 095	1 234 364

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	126 295	182 288
Självrisk	0	26 005
Kabel-TV	25 591	33 050
Bredband	91 091	120 528
Fastighetsskatt	38 660	38 660
Summa	281 637	400 531

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	660
Tele- och datakommunikation	13 341	234
Juridiska åtgärder	0	23 897
Inkassokostnader	1 472	2 496
Revisionsarvoden extern revisor	19 837	17 357
Styrelseomkostnader	2 555	1 390
Fritids och trivselkostnader	1 952	0
Föreningskostnader	9 768	9 152
Förvaltningsarvode enl avtal	370 240	305 211
Överlåtelsekostnad	18 038	40 384
Pantsättningskostnad	25 779	33 110
Administration	6 928	10 627
Konsultkostnader	7 821	77 746
Bostadsrätterna Sverige	0	8 080
Summa	477 730	530 344

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	175 500	167 706
Arbetsgivaravgifter	54 505	51 629
Summa	230 005	219 335

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 138 936	1 586 114
Övriga räntekostnader	0	206
Summa	2 138 936	1 586 320

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	346 358 300	346 358 300
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	346 358 300	346 358 300
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 092 893	-14 961 453
Årets avskrivning	-2 131 440	-2 131 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 224 333	-17 092 893
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	327 133 967	329 265 407
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 558 300</i>	<i>89 558 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	180 136 000	180 136 000
Taxeringsvärde mark	79 730 000	79 730 000
Summa	259 866 000	259 866 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	387 811	0
Inköp	0	387 811
Utgående anskaffningsvärde	387 811	387 811
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 696	0
Avskrivningar	-38 784	-9 696
Utgående avskrivning	-48 480	-9 696
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	339 331	378 115

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 239	39 392
Övriga kortfristiga fordringar	0	130 215
OBS-konto	0	120
Transaktionskonto	1 597 484	1 585 623
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 708 023	2 823 524

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	102 865	1 156
Förutbet försäkr premier	62 373	0
Förutbet kabel-TV	8 578	0
Förutbet bredband	30 028	0
Upplupna intäkter	417 116	0
Summa	620 960	1 156

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2026-10-21	1,00 %	25 000 000	25 000 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,58 %	19 200 000	19 800 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,47 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,47 %	19 500 000	19 800 000
Summa			83 700 000	84 600 000
Varav kortfristig del			900 000	59 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 700 000 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	3 960	0
Uppl kostn el	52 636	0
Uppl kostnad Värme	41 430	0
Uppl kostn räntor	304 776	381 584
Uppl kostnad Sophämtning	11 856	0
Uppl kostnad arvoden	175 500	167 756
Beräknade uppl. sociala avgifter	55 142	52 709
Förutbet hyror/avgifter	559 500	543 457
Summa	1 204 800	1 145 506

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	102 508 300	102 508 300

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Solna

Dick Sjölund
Styrelseledamot

Gabriel Makdesi Ilias
Styrelseledamot

Muamer Vrana
Ordförande

Steve Redstorm
Styrelseledamot

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

Jonas Olsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 19:22

DOCUMENT ID:

S1bFBB6Delx

ENVELOPE ID:

rJKBBTwlgg-S1bFBB6Delx

DOCUMENT NAME:

Brf Stensötan i Järvastaden, 769626-8106 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GABRIEL MAKDESI ILIAS gabriel.stensotan@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:23 06.05.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.150.242
2. STEVE REDSTORM steve.stensotan@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:12 06.05.2025 20:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.132.43
3. Muamer Vrana ordforande.stensotan@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:41 07.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.170
4. DICK RUDOLF SJÖLUND ekonomi.stensotan@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:51 07.05.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.7.249
5. Dag Jonas Olsson jonas@jorevision.se	Signed Authenticated	07.05.2025 12:24 07.05.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.204.245

* 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 Brf Stensötan i Järvastaden
Org.nr. 769626-8106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 på 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 på 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 föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stensötan i Järvastaden för år 2024 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.

Stockholm den

Jonas Olsson
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 19:22

DOCUMENT ID:

r1qSHaPlgg

ENVELOPE ID:

B1xYHravllg-r1qSHaPlgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ISA_ Brf Stensötan i Järvastaden.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Dag Jonas Olsson	 Signed	07.05.2025 12:26	eID	Swedish BankID
jonas@jorevision.se	Authenticated	07.05.2025 12:24	Low	IP: 151.236.204.245

* 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