

Årsredovisning 2024

Brf Stugan 4 i Stockholm

769603-6438



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stugan 4 i Stockholm

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-01-30.

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
Stugan 4	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 82 bostadsrätter om totalt 4 480 kvm och 5 lokaler om 2 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 7324 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Berglund	Ordförande
Annie Lundin	Styrelseledamot, vice ordförande
Jonas Alvunger	Styrelseledamot
Astrid Maria Ingegerd Hultström	Styrelseledamot
Kjell Svedman	Styrelseledamot
Marcus Philip Karlén	Styrelseledamot
Sandra Harouky	Styrelseledamot

Valberedning

Berith Öhrn (sammankallande)

Sandra Lopez

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Maria Berglund, Annie Lundin, Jonas Alvunger och Astrid Hulterström

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Injustering fjärrvärme. Byte av radiatorventiler, nya stamventiler värme, ny VVC-pump och avgasare.
OVK förskolor (var tredje år)
Elrevision
Miljörum och fastighetsnära insamling implementerat
- 2023** ● Installation av tre nya extra förråd i cykelrummet hus 152
Radonmätning (utan anmärkning)
Nya skåp för matavfall och konvertering till kärnhämtning av restavfall
Renovering av fasad och port på föreningslokalen
- 2022** ● Stamspolning
Energideklaration och energikonsultation (ny energiklass: E)
Nya kameror för videoövervakning
Större avtalsöversyn för bredband, ekonomisk förvaltning, försäkringar, sophantering och ventilation
Takrenovering
- 2021** ● Fönsterbyte
Obligatorisk ventilationskontroll lägenheter (var sjätte år) och förskolor (var tredje år)
Ny utomhusbelysning vid entréer och fasader mot Sankt Göransgatan
- 2020** ● Byte av hissar
- 2019** ● Nytt låssystem
Ventilationsöversyn
- 2018** ● Renovering av entré hus 146
- 2017** ● Stambyte och relining
- 2016** ● Nya elcentraler i flertalet lägenheter
- 2015** ● Installation av nya källarförråd

- 2013** ● Balkongbyggnation slutförs för 21 lägenheter, nya balkonger mot innergården
Piskaltaner byggdes om till uteplatser på båda hustaken
- 2012** ● Omisolering av yttertak
- 2010** ● Grillplats iordningsställd utanför hus 146
- 2009** ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

- 2025-2030** ● Utbyte elanläggning, Renovering entré hus 152, renovering inre entréer och våningsplan, ny fjärrvärmeundercentral

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group
Energirådgivning	Energikompetens
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service
Städning	Strelac
Teknisk förvaltning, el	Elgruppen
Teknisk förvaltning, fjärrvärme	Fastighetsägarna, Stockholm Exergi
Teknisk förvaltning, ventilation	Radea
Trädgårdsskötsel/snörojning	Kungsholms Fastighetsservice
TV	Tele2
Förpackningsinsamling	Remondis
Klädåtervinning	Myrorna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året inte genomfört någon höjning av årsavgifterna. Amorteringar på lånen har skett enligt plan (180 tkr/kvartal). En uppskrivning av markvärdet har genomförts i balansräkningen för att bättre avspegla det faktiska värdet på den mark som föreningen äger. Taxeringsvärdet för marken har använts vid uppskrivning.

Styrelsen genomförde under hösten den årliga översynen av underhållsplanen. Det beräknas att föreningen under en kommande femårsperiod har årliga snittutgifter för planerat underhåll och investeringar runt 1300-1 600 tkr/år, vilket är i linje med avskrivningarna. Exempel på underhåll som är planerat inom fem år är utbyte av elanläggning, renoverings- och förbättringsarbeten i och kring entréerna och i trapphusen, byte av värmeundercentral samt renovering av golvet i parkeringsgaraget. Styrelsens avser att tillsammans med samarbetspartner undersöka möjligheten till att installera laddstolpar i parkeringsgaraget. Avtal med befintlig samarbetspartner för parkeringsgaraget fortgår i en ytterligare förlängd treårsperiod från 2025-10-01. Det finns idag inga planer på att ta upp nya lån under en femårsperiod.

Förändringar i avtal

Föreningen har anlitat Remondis för förpackningsinsamling (FNI) i föreningens nya miljörum och har inlett ett samarbete med Myrorna avseende återbruk av kläder och textilier.

Övriga uppgifter

Samtliga ventiler och termostater byttes på alla radiatorer i husen (ca 300 st) under sommaren, och även stamventilerna på värmerören i källaren. Nödvändiga reparationer av rör och utbyten av radiatorer genomfördes i vissa lägenheter. Då driftkostnader för fjärrvärme har stigit kraftigt de senaste åren, kommer dessa åtgärder att gynna värmesystemet och energiförbrukningen i husen under lång tid framöver. I samband med arbetet installerades en ny avgasare och VVC-pump i undercentralen för fjärrvärme. Rör/inmatningssystem till fjärrvärmeanläggningen från gatan byttes under november månad av Stockholm Exergi. OVK, obligatorisk ventilationskontroll, för förskolor är utförd och godkänd i november.

Ett miljörum för förpackningsinsamling (FNI) anlades i cykelförrådet på Sankt Göransgatan 146 i mars i samband med att återvinningsstationen på Sankt Göransgatan togs bort. Obligatorisk åtgärd till följd av brandsyn genomfördes i Förskolan Havet och ett fönsterparti mot Sankt Göransgatan byggdes om till utrymningsväg. Elrevision utfördes i maj, och utifrån revisionen har nödvändiga reparationer genomförts i alla gemensamma utrymmen i husen. Föreningen har i samband revisionen fått ett underlag för de kontroller som är obligatoriska för föreningen att årligen tillse vad gäller el. Inom de närmaste åren kommer en plan att läggas för ett totalt utbyte av elanläggningen.

Styrelsen har under året haft kontakt med både Exploateringskontoret och Veidekke för att framföra synpunkter med anledning av de byggnationer som pågått kring husen, och konsekvenser av sprängningar samt schaktarbeten. Dialogen mynnade ut i att det under hösten lades plattor på trottoaren på gatan förbi husen, och det kommer framöver att genomföras fler reparationsarbeten utanför husen och i garaget.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 105 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 237 155	6 023 274	5 753 239	6 018 743
Resultat efter fin. poster	823 910	277 214	208 700	29 867
Soliditet (%)	84	62	62	61
Yttre fond	4 823 000	4 611 000	4 399 000	4 187 000
Taxeringsvärde	217 400 000	217 400 000	217 400 000	151 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	650	650	650	711
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,9	47,2	49,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 449	7 612	7 733	7 965
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 495	4 593	4 668	4 787
Sparande per kvm totalyta, kr	343	343	306	474
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	32	46	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	119	115	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	24	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	186	174	185	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,14	1,31	1,27
Räntekänslighet (%)	11,47	11,72	12,06	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	39 202 133	-	-	39 202 133
Upplåtelseavgifter	15 891 226	-	-	15 891 226
Fond, yttre underhåll	4 611 000	-	212 000	4 823 000
Uppskrivningsfond	0	117 360 000	-	117 360 000
Balanserat resultat	-955 367	277 214	-212 000	-890 152
Årets resultat	277 214	-277 214	823 910	823 910
Eget kapital	59 026 207	117 360 000	823 910	177 210 117

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-890 152
Årets resultat	823 910
Totalt	-66 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	212 000
Balanseras i ny räkning	-278 242
	-66 242

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	6 237 155	6 023 274
Övriga rörelseintäkter	3	18 030	63 428
Summa rörelseintäkter		6 255 185	6 086 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 822 439	-2 991 223
Övriga externa kostnader	9	-189 961	-203 618
Personalkostnader	10	-140 531	-127 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 282	-1 883 587
Övriga rörelsekostnader		-181 097	0
Summa rörelsekostnader		-4 789 310	-5 206 311
RÖRELSERESULTAT		1 465 875	880 391
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		148 696	121 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-790 660	-724 760
Summa finansiella poster		-641 964	-603 177
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		823 910	277 214
ÅRETS RESULTAT		823 910	277 214

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	206 094 028	89 012 545
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		206 094 028	89 012 545
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		206 094 028	89 012 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 053	11 717
Övriga fordringar	13	1 075 436	1 660 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	137 518	111 357
Summa kortfristiga fordringar		1 219 007	1 784 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 540 550	3 741 661
Summa kassa och bank		4 540 550	3 741 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 759 558	5 525 713
SUMMA TILLGÅNGAR		211 853 585	94 538 258

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 093 359	55 093 359
Uppskrivningsfond		117 360 000	0
Fond för yttre underhåll		4 823 000	4 611 000
Summa bundet eget kapital		177 276 359	59 704 359
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-890 152	-955 367
Årets resultat		823 910	277 214
Summa ansamlad förlust		-66 242	-678 152
SUMMA EGET KAPITAL		177 210 117	59 026 207
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	20 251 070	20 251 070
Summa långfristiga skulder		20 251 070	20 251 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 667 766	13 387 766
Leverantörsskulder		176 162	225 562
Skatteskulder		22 349	28 582
Övriga kortfristiga skulder		136 932	209 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 389 189	1 409 839
Summa kortfristiga skulder		14 392 398	15 260 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 853 585	94 538 258

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 465 875	880 391
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 455 282	1 883 587
	2 921 157	2 763 978
Erhållen ränta	149 633	38 741
Erlagd ränta	-831 483	-602 864
Erhållen utdelning	0	78 935
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 239 306	2 278 790
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 983	23 855
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-107 760	46 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 110 563	2 348 809
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 357 862	46 812
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	181 097	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 176 765	46 812
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-720 000	-531 964
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-720 000	-531 964
ÅRETS KASSAFLÖDE	213 798	1 863 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 365 699	3 502 043
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 579 498	5 365 699

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stugan 4 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1 - 7,7 %
Fastighetsförbättringar	2 - 6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	2 800 740	2 800 740
Hysesintäkter, bostäder	86 564	82 323
Hysesintäkter, lokaler	2 055 540	1 943 290
Hysesintäkter, p-platser	1 115 844	1 047 568
Kabel-TV/Bredband	69 864	69 864
Övriga intäkter	108 603	79 489
Summa	6 237 155	6 023 274

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-6
Elprisstöd	0	57 630
Övriga rörelseintäkter	18 031	5 804
Summa	18 030	63 428

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	71 832	70 228
Besiktning och service	140 459	73 658
Städning	131 570	129 515
Trädgårdsarbete	24 810	80 618
Snöskottning	43 505	66 814
Summa	412 176	420 834

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	673	-10 198
Tvättstuga	27 317	20 134
Trapphus/port/entr	1 576	35 988
Soprum/miljöanläggning	14 292	0
Dörrar och lås/porttele	49 373	34 447
Övernattn./gästlägenhet	266	0
Övriga gemensamma utrymmen	1 281	0
VA	10 333	69 956
El	56 308	27 939
Hissar	24 712	9 304
Fasader	0	20 094
Fönster	18 956	3 094
Staket/grind/terrass	690	0
Gård/markytor	18 000	25 125
Garage och p-platser	31 168	0
Summa	254 945	235 884

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	248 335
Källarutrymmen	0	23 500
Fasader	48 198	81 469
Summa	48 198	353 304

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	218 727	231 804
Uppvärmning	928 154	870 399
Vatten	214 396	173 794
Sophämtning	92 696	50 478
Summa	1 453 973	1 326 475

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	100 444	91 339
Kabel-TV	118 658	132 856
Bredband	74 755	74 645
Fastighetsskatt	359 290	355 887
Summa	653 147	654 727

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	350	0
Övriga förvaltningskostnader	62 368	93 023
Datakommunikation	3 971	3 927
Juridiska kostnader	3 660	0
Revisionsarvoden	25 500	22 500
Ekonomisk förvaltning	90 223	80 276
Bankkostnader	3 889	3 892
Summa	189 961	203 618

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 000	100 000
Sociala avgifter	30 531	27 882
Summa	140 531	127 882

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	790 660	724 760
Summa	790 660	724 760

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 747 669	108 747 669
Årets inköp	1 132 248	0
Uppskrivning mark	117 360 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 239 917	108 747 669
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 735 124	-17 851 537
Årets avskrivning	-1 410 765	-1 883 587
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 145 889	-19 735 124
Utgående restvärde enligt plan	206 094 028	89 012 545
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>143 200 000</i>	<i>25 840 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 200 000	74 200 000
Taxeringsvärde mark	143 200 000	143 200 000
Summa	217 400 000	217 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	36 489	35 746
Övriga fordringar	0	1 194
Nabo Klientmedelskonto	1 038 947	1 613 714
Borgo	1	10 324
Summa	1 075 436	1 660 978

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 197	13 445
Försäkringspremier	25 712	23 323
Kabel-TV	28 099	34 376
Bredband	13 695	13 750
Förvaltning	22 844	22 555
Inkomsträntor	2 971	3 908
Summa	137 518	111 357

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	3,65 %	7 680 000	7 680 000
Stadshypotek	2028-09-30	1,00 %	4 879 580	4 879 580
Stadshypotek	2025-01-02	3,85 %	4 987 766	5 707 766
Stadshypotek	2030-09-30	1,14 %	7 682 780	7 682 780
Stadshypotek	2026-03-30	0,85 %	6 435 910	6 435 910
Stadshypotek	2030-09-30	1,14 %	1 252 800	1 252 800
Summa			32 918 836	33 638 836
Varav kortfristig del			12 667 766	13 387 766

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 318 836 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 507	20 575
Städning	10 550	10 190
El	25 951	30 063
Uppvärmning	123 499	128 179
Utgiftsräntor	95 385	136 208
Vatten	36 028	29 995
Förutbetalda avgifter/hyror	1 040 769	1 029 129
Beräknat revisionsarvode	25 500	25 500
Summa	1 389 189	1 409 839

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 700 000	38 700 000

Underskrifter

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

Stockholm

Annie Lundin
Styrelseledamot, vice ordförande

Astrid Maria Ingegerd Hulterström
Styrelseledamot

Jonas Alvunger
Styrelseledamot

Kjell Svedman
Styrelseledamot

Marcus Philip Karlén
Styrelseledamot

Maria Berglund
Ordförande

Sandra Harouky
Styrelseledamot

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

BoRevision
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 12:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.02.2025 12:47

DOCUMENT ID:

SJXDTI0651I

ENVELOPE ID:

rywTl0a5ke-SJXDTI0651I

DOCUMENT NAME:

Brf Stugan 4 i Stockholm, 769603-6438 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS PHILIP KARLÉN marcus.karlen@hotmail.se	Signed Authenticated	27.02.2025 13:02 27.02.2025 13:02	eID Low	Swedish BankID IP: 13.64.229.66
2. Astrid Maria Ingegerd Hultström astrid@hultstrom.net	Signed Authenticated	27.02.2025 13:11 27.02.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.184
3. Isac Josef Jonas Alvunger jonas@alvunger.se	Signed Authenticated	27.02.2025 16:56 27.02.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.120.64
4. Annie Lundin annielundin@gmail.com	Signed Authenticated	27.02.2025 22:56 27.02.2025 22:55	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.168
5. SANDRA HAROUKY sandra.harouky@hotmail.com	Signed Authenticated	01.03.2025 11:48 01.03.2025 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.146.5
6. Kjell Svedman kjell.svedman@yahoo.se	Signed Authenticated	02.03.2025 10:41 02.03.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 199.247.35.126
7. MARIA BERGLUND maria@berglunddesign.se	Signed Authenticated	04.03.2025 10:22 04.03.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.207.212
8. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	06.03.2025 12:25 04.03.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

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

Custom events

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

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 Stugan 4 i Stockholm, org.nr. 769603-6438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stugan 4 i Stockholm för räkenskapsåret 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stugan 4 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 12:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.02.2025 12:47

DOCUMENT ID:

H1ZDpeCTqyg

ENVELOPE ID:

BJxDag0pp1e-H1ZDpeCTqyg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	06.03.2025 12:25 04.03.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.166

* 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