

# Årsredovisning 2022



**Brf Stavgränd**

**Org nr 769622-5551**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Stavgränd, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen förvärvade den 25 oktober 2013 fastigheten Skidstaven 2 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 611 656 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisades i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag).

Aktierna i Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB har därefter nedskrivits till substansvärdet. Aktierna såldes 2014-12-23. Fastighets AB Skidstaven såldes 2014-12-23 till tidigare ägares ombud (samtliga aktier).

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Skidstaven 2 i Stockholms kommun, Markareal för tomten uppgår till 1 440 kvm. Fastigheten består av 19 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet samt 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 1 273 kvm och lokalytan uppgår till 32 kvm, totalt 1 305 kvm. Byggnaden uppfördes 1939.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 2022 är 40 215 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 143 000 kr och markvärde 25 072 000 kr. Värdeår är 1939.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Löfgren	Ordförande
	Jeaninne Jäger	
	Anna-Lena Henningsson	
	Emilia Serlachius	
	Mehnoush Mobaraki	
	Moa Fransson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 20 st protokollförda sammanträden samt en extra stämma. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

### **Valberedning**

Emma-Lotta Säätelä

### **Revisor**

Föreningens revisor är Wällstedts Redovisningsbyrå.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Flyttat styrelserummet in till pannrummet
- Sagt upp hyresgäst Garage
- Sålt hyreslägenhet
- Bytt värmepanna
- Höjt avgift med 15%
- Höjt parkering med 200kr
- Garantibesiktning och åtgärder för balkongerna
- Stamspolning
- Hyrt ut tidigare styrelserummet
- Andrahandsuthyrning: 1
- Anordnat städdagar samt inhandlat städutrustning

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 31 medlemmar. Under räkenskapsåret har det skett 4 st överlåtelser med 6 medlemmar som har utträtt och 7 medlemmar som har tillträtt.

En andrahandsuthyrning har beviljats under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	944	986	945	931
Resultat efter finansiella poster	-846	-605	-507	-1 367
Soliditet (%)	74,97	72,95	73,39	73,49
Balansomslutning	38 047	35 569	36 182	36 822
Skuldränta (%)	1,70	1,19	1,46	1,38
Fastighetslån/kvm (kr)	7 224	7 307	7 400	7 489
Årsavgift/kvm (kr)	609	595	652	652

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

Skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 262	2 475	273	-4 457	-605	<b>25 948</b>
Ökning av insatskapital	1 423	1 997				<b>3 420</b>
Disposition av föregående års resultat:			35	-640	605	<b>0</b>
Årets resultat					-846	<b>-846</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 685</b>	<b>4 472</b>	<b>308</b>	<b>-5 097</b>	<b>-846</b>	<b>28 523</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 096 802
årets förlust	-845 642
	<b>-5 942 444</b>

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	91 000
	-6 033 444
	<b>-5 942 444</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	944 449	985 727
Övriga rörelseintäkter		3 669	2 382
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>948 118</b>	<b>988 109</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-781 099	-585 398
Övriga externa kostnader	4	-131 417	-125 759
Personalkostnader	5	-120 906	-170 845
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-598 095	-596 827
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 631 517</b>	<b>-1 478 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-683 399</b>	<b>-490 720</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 243	-114 574
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 243</b>	<b>-114 574</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-845 642</b>	<b>-605 294</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-845 642</b>	<b>-605 294</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-845 642</b>	<b>-605 294</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	34 238 515	34 836 610
Inventarier, verktyg och installationer	7	693 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 932 265</b>	<b>34 836 610</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 932 265</b>	<b>34 836 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	26 095	1 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 020	61 443
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 115</b>	<b>62 730</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 024 711	669 636
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 114 826</b>	<b>732 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 047 091</b>	<b>35 568 976</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		29 685 692	28 262 249
Upplåtelseavgifter		4 471 682	2 475 125
Fond för yttre underhåll		307 633	272 931
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 465 007</b>	<b>31 010 305</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 096 802	-4 456 806
Årets resultat		-845 642	-605 294
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 942 444</b>	<b>-5 062 100</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 522 563</b>	<b>25 948 205</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	0	9 302 421
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>9 302 421</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 196 591	0
Leverantörsskulder		63 884	33 023
Aktuella skatteskulder		32 530	63 140
Övriga skulder		25 796	27 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	205 727	195 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 524 528</b>	<b>318 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 047 091</b>	<b>35 568 976</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-200
Standardförb fastighet / fönster o gårdsrenovering	50
Balkongarbeten	25

### Not 2 Nettoomsättningen

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	18 033	72 132
P-platser	51 600	49 200
Hysesintäkter garage	23 058	30 744
Årsavgifter bostäder	775 893	757 908
Intäkt kabel Tv	19 932	20 112
Hysesintäkt bredband	55 632	55 632
Betalningspåminnelse	300	0
	<b>944 448</b>	<b>985 728</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	36 881	37 082
Snöröjning/sandning	7 922	7 885
Städning	45 336	45 027
Serviceavtal	3 671	3 603
Besiktningsskostnader	0	5 500
Reparationer	3 950	44 540
Underhåll värme	0	28 000
Underhåll VA	124 000	0
Underhåll ventilation	14 625	0
Fastighetsel	332 303	235 387
Vatten och avlopp	37 943	31 324
Fastighetsförsäkring	43 184	39 890
Skadedjurstillägg	12 797	12 236
Avfallshantering	17 824	18 490
Kabel-tv	14 958	14 529
Hyressättningsavgift	417	417
Bredband	61 488	61 488
Självrisker	23 800	0
	<b>781 099</b>	<b>585 398</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	2 150	2 690
Kommunal fastighetsavgift	30 380	29 180
Förbrukningsmaterial	242	2 844
Ek förvaltning grundavtal	37 695	33 838
Bankkostnader	2 657	2 746
Avgifter Bolagsverket	800	700
Mäklararvoden	32 499	0
Förbrukningsinventarier	0	1 421
Föreningsgemensamma aktivitet.	1 415	0
Hantering överåtelse o pant	2 500	0
Inkasso- och KFM-avgifter	1 597	0
Kreditupplysning	1 976	0
Upprättande underhållsplan	0	28 625
Upprättande energideklaration	0	9 250
Övriga förvaltningar	4 404	1 965
Revisionsarvode	13 102	12 500
	<b>131 417</b>	<b>125 759</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	92 000	130 000
Sociala avgifter	28 906	40 845
	<b>120 906</b>	<b>170 845</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 217 120	39 198 099
Inköp - cykelställ	0	19 021
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 217 120</b>	<b>39 217 120</b>
Ingående avskrivningar	-4 380 510	-3 783 683
Årets avskrivningar	-598 095	-596 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 978 605</b>	<b>-4 380 510</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 238 515</b>	<b>34 836 610</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 143 000	12 789 000
Taxeringsvärden mark	25 072 000	13 080 000
	<b>40 215 000</b>	<b>25 869 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Värmeanläggning	693 750	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>693 750</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar *	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>693 750</b>	<b>0</b>

\* Avskrivning påbörjas 2023

### Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran	1 006	1 287
Avräkningsfordran på Fastum	25 089	0
	<b>26 095</b>	<b>1 287</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	36 771	35 830
Kabel Tv	4 119	3 739
Bredband	10 248	10 248
Skadedjurstillägg	12 882	11 626
	<b>64 020</b>	<b>61 443</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek - 442540	3,20	2023-02-10	4 630 817	4 702 817
Stadshypotek - 583256	2,98	2023-01-30	2 350 024	2 370 854
Stadshypotek - 508540	3,48	2023-03-30	1 433 750	1 438 750
Stadshypotek - 442541	3,35	2023-02-27	782 000	790 000
			<b>9 196 591</b>	<b>9 302 421</b>
Kortfristig del av lån			-9 196 591	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 105 830 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 196 591 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	53 545	74 619
Fastighetsel	77 986	38 600
Upplupna räntekostnader	34 800	8 030
Städning	3 778	3 778
Vatten och avlopp	6 510	5 234
Avfallshantering	3 254	2 562
Snöröjning	619	2 263
Reparation övrigt	0	2 963
Reparation och underhåll värme	0	57 113
Stamspolning	22 500	0
Ekonomisk förvaltning december	2 735	0
	<b>205 727</b>	<b>195 162</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 719 000	11 719 000
	<b>11 719 000</b>	<b>11 719 000</b>

Stockholm

Richard Löfgren  
Ordförande

Jeaninne Jäger

Anna-Lena Henningsson

Moa Fransson

Mehnoush Mobaraki

Emilia Serlachius

Min revisionsberättelse har lämnats

Therese Wallström  
Auktoriserad revisor  
Wällstedts Redovisningsbyrå AB




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Stavgränd.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-29 09:41:27

Dokumentet är undertecknat av:

 THERESE WALLSTRÖM (19691109XXXX) Revisor	2023-06-29 09:41:27
 EMILIA SERLACHIUS (19970531XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-28 15:39:45
 ANNA-LENA HENNINGSSON (19790626XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-28 13:45:23
 RICHARD LÖFGREN (19790228XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-28 13:58:54
 Jeaninne Pia Veronica Jäger (19890717XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-28 14:04:05
 MEHRNOUSH MOBARAKI (19920723XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-28 15:38:58
 MOA FRANSSON (19890905XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-28 13:55:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Stavgränd.pdf (258165 byte)

4F7CD224716F8DA72B98BC97A196CD409C8FC196640987E4F2B0C2AC14A9D4EB1C081335766B6D235ED0  
F285667511F102A3E5B32CD408138852B67B4244C7D0

<https://esign.summera.support/verify>