



Årsredovisning 2023



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 2023.

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) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 20 bostadsrättslägenheter 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 29 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Löfgren Jeaninne Jäger Anna-Lena Henningsson Maria Mehlqvist Mehrnoush Mobaraki Niaz Mirza	Ordförande
Suppleant	Sara Mannerström	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 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

- Vårstädning och Höststädning o Fyllt på med grus runt grunden
- Installerat två st laddstolpar o Ansökt och fått beviljat stöd för dito
- Sålt en garagelokal
- Ansökt och fått beviljat elstöd för bostadsrättsföreningar
- Andrahandsuthyrning: 1
- Höjt avgift med 15%

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 medlemmar. Under räkenskapsåret har det skett 1 st överlåtelse med 1 medlemmar som har utträtt och 1 medlemmar som har tillträtt.

1 andrahandsuthyrning har beviljats under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 086	944	986	945
Resultat efter finansiella poster	-796	-846	-605	-507
Soliditet (%)	73,34	74,97	72,95	73,39
Balansomslutning	37 805	38 047	35 569	36 182
Skuldränta (%)	4,06	1,70	1,19	1,46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	718	609	595	595
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 983	7 047	7 128	7 218
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 159	7 224	7 307	7 400
Sparande per kvm (kr/kvm)	-113	-165	18	93
Räntekänslighet (%)	9,97	11,85	12,27	12,43
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	390	284	204	169
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,39	81,84	76,70	79,99

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	29 686	4 472	308	-5 097	-846	28 523
Disposition av föregående års resultat:			91	-937	846	0
Årets resultat					-796	-796
Belopp vid årets utgång	29 686	4 472	399	-6 034	-796	27 726

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 033 444
årets förlust	-796 484
	-6 829 928
behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	91 000
	-6 920 928
	-6 829 928

Uppllysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 15 % från 1 januari 2024.

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 086 156	944 449
Övriga rörelseintäkter		95 434	3 669
Summa rörelseintäkter		1 181 590	948 118
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-782 011	-781 099
Övriga externa kostnader	4	-96 780	-131 417
Personalkostnader	5	-76 223	-120 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615 439	-598 095
Summa rörelsekostnader		-1 570 453	-1 631 517
Rörelseresultat		-388 863	-683 399
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 372	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 993	-162 243
Summa finansiella poster		-407 621	-162 243
Resultat efter finansiella poster		-796 484	-845 642
Resultat före skatt		-796 484	-845 642
Årets resultat		-796 484	-845 642

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 640 420	34 238 515
Inventarier, verktyg och installationer	7	802 300	693 750
Summa materiella anläggningstillgångar		34 442 720	34 932 265
Summa anläggningstillgångar		34 442 720	34 932 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9	0
Övriga fordringar	8	784 848	26 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 300	64 020
Summa kortfristiga fordringar		813 157	90 115
<i>Kassa och bank</i>		2 549 257	3 024 711
Summa omsättningstillgångar		3 362 414	3 114 826
SUMMA TILLGÅNGAR		37 805 134	38 047 091

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 685 692	29 685 692
Upplåtelseavgifter		4 471 682	4 471 682
Fond för yttre underhåll		398 633	307 633
Summa bundet eget kapital		34 556 007	34 465 007
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 033 444	-5 096 802
Årets resultat		-796 484	-845 642
Summa fritt eget kapital		-6 829 928	-5 942 444
Summa eget kapital		27 726 079	28 522 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 112 841	9 196 591
Förskott från kunder		600 000	0
Leverantörsskulder		55 219	63 884
Aktuella skatteskulder		32 530	0
Övriga skulder		34 697	58 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	243 768	205 727
Summa kortfristiga skulder		10 079 055	9 524 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 805 134	38 047 091

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-796 484	-845 642
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		615 439	598 095
Betald skatt		-61 309	-30 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-242 354	-277 876
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9	0
Förändring av kortfristiga fordringar		35 720	-2 577
Förändring av leverantörsskulder		-8 665	30 861
Förändring av kortfristiga skulder		613 011	9 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten		397 703	-240 256
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-125 894	-693 750
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	3 420 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-125 894	2 726 250
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av skulder till kreditinstitut		-83 750	-105 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-83 750	-105 830
Årets kassaflöde		188 059	2 380 164
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 049 800	669 636
Likvida medel vid årets slut		3 237 859	3 049 800

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är uppräddad 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 fasttighet / fönster o gårdsrenovering	50
Balkongarbeten	25

Not 2 Nettoomsättningen

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	0	18 033
P-platser	78 000	51 600
Hysesintäkter garage	6 000	23 058
Årsavgifter bostäder	914 380	775 893
Intäkt kabel Tv	19 872	19 932
Hysesintäkt bredband	55 632	55 632
Betalningspåminnelse, öresavrundning	272	300
Hyra förråd	12 000	0
	1 086 156	944 448

I årsavgiften ingår det värme och vatten

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	39 911	36 881
Snöröjning/sandning	12 694	7 922
Städning	46 614	45 336
Serviceavtal	3 785	3 671
Reparationer	423	3 950
Underhåll VA	0	124 000
Underhåll ventilation	15 064	14 625
Fastighetsel	304 988	332 303
Vatten och avlopp	43 242	37 943
Fastighetsförsäkring	36 771	43 184
Skadedjurstillägg	14 129	12 797
Avfallshantering	25 618	17 824
Kabel-tv	16 494	14 958
Hyressättningsavgift	0	417
Bredband	61 488	61 488
Självrisiker	0	23 800
Fjärrvärme	160 790	0
	782 011	781 099

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	2 150	2 150
Kommunal fastighetsavgift	31 780	30 380
Förbrukningsmaterial	0	242
Ek förvaltning grundavtal	39 786	37 695
Bankkostnader	4 750	2 657
Avgifter Bolagsverket	800	800
Mäklararvoden	0	32 499
Föreningsgemensamma aktivitet.	0	1 415
Hantering överåtelse o pant	625	2 500
Inkasso- och KFM-avgifter	0	1 597
Kreditupplysning	1 238	1 976
Övriga förvaltningar	1 309	4 404
Revisionsarvode	13 992	13 102
Övriga kostnader	350	0
	96 780	131 417

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	58 000	92 000
Sociala avgifter	18 223	28 906
	76 223	120 906

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 217 120	39 217 120
Inköp - cykelställ		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 217 120	39 217 120
Ingående avskrivningar	-4 978 605	-4 380 510
Årets avskrivningar	-598 095	-598 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 576 700	-4 978 605
Utgående redovisat värde	33 640 420	34 238 515
Taxeringsvärden byggnader	15 143 000	15 143 000
Taxeringsvärden mark	25 072 000	25 072 000
	40 215 000	40 215 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	693 750	0
Värmeanläggning		693 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	693 750	693 750
Årets avskrivningar *	-17 344	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 344	0
Utgående redovisat värde	676 406	693 750

* Avskrivning påbörjas 2023

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	96 245	1 006
Avräkningsfordran på Fastum	688 603	25 089
	784 848	26 095

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	0	36 771
Kabel Tv	4 333	4 119
Bredband	10 248	10 248
Skadedjurstillägg	0	12 882
Wise trap	13 719	0
	28 300	64 020

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek - 442540	5,30	2024-02-12	4 558 817	4 630 817
Stadshypotek - 583256	5,08	2024-02-02	2 350 024	2 350 024
Stadshypotek - 508540	3,48	2024-01-02	1 430 000	1 433 750
Stadshypotek - 442541	5,30	2024-02-29	774 000	782 000
			9 112 841	9 196 591
Kortfristig del av lån			-9 112 841	-9 196 591

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: 83 750 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 112 841 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 565	53 545
Fastighetsel	54 717	77 986
Upplupna räntekostnader	74 081	34 800
Städning, Fastighetskötsel	2 700	3 778
Vatten och avlopp	7 225	6 510
Avfallshantering	3 555	3 254
Snöröjning	4 925	619
Stamspolning	0	22 500
Ekonomisk förvaltning december	0	2 735
	243 768	205 727

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 719 000	11 719 000
	11 719 000	11 719 000

Stockholm

Richard Löfgren
Ordförande

Jeaninne Jäger

Anna-Lena Henningsson

Maria Mehlqvist

Mehnoush Mobaraki

Niaz Mirza

Min revisionsberättelse har lämnats

Therese Wallström
Auktoriserad revisor
Wällstedts Redovisningsbyrå AB








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Stavgränd.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-28 14:22:17

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA-LENA HENNINGSSON (19790626XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-28 11:14:54
 THERESE WALLSTRÖM (19691109XXXX) Revisor	2024-06-28 14:22:16
 Jeaninne Pia Veronica Jäger (19890717XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-28 10:22:59
 MARIA MEHLQVIST (19820423XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-28 11:44:20
 MEHRNOUSH MOBARAKI (19920723XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-28 12:05:21
 RICHARD LÖFGREN (19790228XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-28 13:54:29
 Niaz Dlawar Mirza (19820803XXXX) Styrelsemedlem	2024-06-28 11:30:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Stavgränd.pdf (387974 byte)

1A2D2E0D87B45A5A39914B4956054C020D4D45C84EFA73938D454E4D73D9A2F368C8EE550B6E395B1E58
70A071681E19856EE67900DE26BE40EEF8C6FC7D6A9C

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