

BRF Stornäset 4


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Stornäset 4

769601-5275

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Stornäset 4 (769601-5275) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stornäset 4 i Lidingö kommun, omfattande adresserna Högnäsvägen 1-17 / Högnäsvägen 1-17, 6-12 / Högnäsvägen 6-12.
Stornäset 4 byggdes år 1956.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
127	Lägenheter, bostadsrätt	8 757
8	Lägenheter, hyresrätt	499
5	Lokaler, hyresrätt	316
29	Antal p-platser	
44	Antal garage	

MC-Garage 12 platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-07. På stämman deltog 33 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lars Jensen	Ordförande
Jan Carlquist	Kassör
Selma Jouini	Ledamot
Tarek Arafa	Ledamot
Oliver Bäverlind	Ledamot
Gabriel Jalaho	Ledamot

Peter Rosén

Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Carlquist, Tarek Arafa, Gabriel Jalaho, Lars Jensen och Peter Rosén.

Föreningens firma tecknas av Jan Carlquist, Selma Jouini, Tarek Arafa, Oliver Bäverlind, Gabriel Jalaho, Lars Jensen och Peter Rosén.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av 2st i förening.

På stämman avgick Lars Jensen (ordförande), Peter Uno Rosén Gabriel Jalaho

Stämman beslutade att Katrin Wähl och Robin Larsson ska ingå i styrelsen.

Styrelsens sammansättning efter stämman är följande:

Tarek Arafa (styrelseordförande)

Jan Carlquist (Kassör)

Oliver Bäverlind

Selma Jouini

Katrin Wähl

Robin Larsson

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Olle Holmström (Sammankallande) och Eva Lundberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	OVK -med tillhörande åtgärder
2024-2025	Renovering av föreningslokal
2024	Installering av frånluftsfläktar med värmeåtervinning
2021	Renovering av hissar H1 + H5
2019	Nytt värmesystem
2019	Renovering av tak h6-H12
2018	Renovering av innergård + dränering
2015	Installation av passagesystem
2015	Isolering garagetak + målning
2014	Fönsterrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Byte av Styr och övervakning av värmesystem
2025-2026	Byte radiatorventiler inkl. termostater
2027	Byte av elstammar

2030 Omläggning av tak H7-H17

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-01-01 med 25 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 171 st. Under året har 3 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 174 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Föreningen har sålt två hyresrätter om totalt cirka 5.500.000kr

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	BK Kraft AB
Hisservice	ITK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets så har 2st hyresrätter sålts om ca 5. 500. 000 kr.

OVK åtgärder har utförts till en kostnad om ca 1. 200. 000 kr.

En extra amortering om 1. 000. 000 kr har gjorts per 30/12 2024

Renovering av föreningslokal under slutet 2024 för att nyttjas av medlemmar med start 2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Se not.

Föreningen har under året tagit hjälp av hjälp av Fastighetsägarna med att ta fram en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Samt att vi har haft stora underhållskostnader, OVK, som är av engångskaraktär. Framtida investeringar/underhåll ska finansieras med löpande avgifter/hyror.

Föreningen har även dolt kapital i form av hyresrätter som över tid kommer att hjälpa föreningens ekonomi. På kort sikt beräknar styrelsen inte att höja avgifterna.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	8 620	7 158	6 533	6 606
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 577	-1 514	-1 639	-1 142
Soliditet (%)	53,5%	50,5%	51,6%	52,1%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	778	662	572	574
Skuldsättning per totalyta (kr)	5 483	5 682	5 188	5 267
Skuldsättning per brf yta (kr)	5 682	6 353	6 451	6 550
Sparande per kvm totalyta (kr)	96	124	384	336
Räntekänslighet (%)	7%	10%	11%	11%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	262	124	384	336
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	79%	75%		

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fond för badrum	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	46 864 430	31 241 107	1 852 070		-22 434 607	-1 514 486	56 008 514
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			-20 695		20 695		
Balanseras i ny räkning					-1 514 486	1 514 486	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	694 788	5 055 212					5 750 000
Årets resultat						-1 576 919	-1 576 919
Belopp vid årets utgång	47 559 218	36 296 319	1 831 375		-23 928 398	-1 576 919	60 181 595

Totalt bundet eget kapital

85 686 912

Totalt fritt eget kapital

-25 505 317

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-23 928 398
Årets resultat	<u>-1 576 919</u>
Totalt	-25 505 317

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	641 337
Uttag ur yttre fond	-244 447
Balanseras i ny räkning	<u>-25 902 207</u>
Summa	-25 505 317

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	8 619 852	7 158 315
Övriga rörelseintäkter		<u>2 280</u>	<u>2 160</u>
		8 622 132	7 160 475
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-6 191 085	-5 621 022
Övriga externa kostnader	4	-419 715	-56 653
Personalkostnader och arvoden	5	-197 071	-189 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 246 341</u>	<u>-2 100 408</u>
Rörelseresultat		-432 080	-807 559
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		128 297	85 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 273 136</u>	<u>-792 727</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 576 919	-1 514 486
Resultat före skatt		<u>-1 576 919</u>	<u>-1 514 486</u>
Årets resultat		<u>-1 576 919</u>	<u>-1 514 486</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	102 034 866	101 705 177
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	10 017	13 324
Inventarier, maskiner och installationer	8	2 585 182	2 733 842
		104 630 065	104 452 343
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		104 635 065	104 457 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 405	0
Övriga fordringar	9	1 699 401	3 520 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 492	130 591
		1 887 298	3 651 246
Kassa och bank	10	5 923 351	2 755 746
Summa omsättningstillgångar		7 810 649	6 406 992
SUMMA TILLGÅNGAR		112 445 714	110 864 335

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		83 855 537	78 105 537
Fond för yttre underhåll		1 831 375	1 852 070
		<u>85 686 912</u>	<u>79 957 607</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 928 398	-22 434 607
Årets resultat		-1 576 919	-1 514 486
		<u>-25 505 317</u>	<u>-23 949 093</u>
Summa eget kapital		<u>60 181 595</u>	<u>56 008 514</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	38 462 500	22 116 250
		<u>38 462 500</u>	<u>22 116 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	11 291 250	29 437 500
Leverantörsskulder		423 602	2 381 618
Skatteskulder		16 942	19 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 069 825	900 644
		<u>13 801 619</u>	<u>32 739 571</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>112 445 714</u>	<u>110 864 335</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-432 079	-807 559
Avskrivningar		2 246 341	2 100 408
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-1 144 840	-706 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		669 422	585 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-12 405	
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-46 713	747
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 958 016	1 959 472
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		1 166 313	-233 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-181 399	2 312 205
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark		-2 424 063	
Inköp maskiner, inventarier och installationer		0	-1 559 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 424 063	-1 559 063
Finansieringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		5 750 000	
Amortering lån		-1 800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 950 000	-800 000
Årets kassaflöde		1 344 538	-46 858
Likvida medel vid årets början		6 269 573	6 316 434
Likvida medel vid årets slut		7 614 111	6 269 576

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Byggnader	1%	1%
Maskiner och inventarier	10%	10%
Installationer	2-7%	2-7%

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Garage och parkering 20 år
- Ombyggnad sopphus 20 år
- Markanläggning 20 år
- Port o säkerhetsdörrar 10 år
- Fastighetsförbättringar 10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter*	6 814 317	5 373 542
Hyror	1 675 027	1 759 633
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 412	15 182
Övriga hyresintäkter	103 096	9 958
Summa	8 619 852	7 158 315

*I årsavgifterna ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	416 582	241 368
Städning	126 476	132 186
Tillsyn, besiktning, kontroller	150 965	36 941
Trädgårdsskötsel	16 430	23 526
Snöröjning	137 831	97 829
Sotning	1 324	0
Reparationer	806 198	362 246
El	430 562	332 633
Uppvärmning	1 801 318	1 741 111
Vatten	280 630	235 646
Sophämtning	317 319	331 025
Försäkringspremie	179 854	159 413
Fastighetsavgift bostäder	220 050	214 515
Fastighetsskatt lokaler	37 790	37 790
Övriga fastighetskostnader	74 126	54 026
Kabel-tv/Bredband/IT	369 152	444 504
Förvaltningsarvode ekonomi	244 632	226 393
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	12 141	2 100
Panter och överlåtelser	31 515	16 407
Förvaltningsarvode teknik	0	211 997
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 530	0
Juridiska åtgärder	226 700	8 250
Övriga externa tjänster	57 513	49 084
	5 946 638	4 958 990
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	54 738
Tvättstuga	27 378	0
Installationer	0	77 276
Värme	60 000	0
Ventilation	32 625	31 500
El	0	390 585
Hissar	3 194	0
Tak	14 375	0
Port	0	57 389
Parkeringsplatser	9 375	0
Övrigt	97 500	50 544
	244 447	662 032
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 191 085	5 621 022

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Porto / Telefon	32 999	32 403
Annonser/Reklam	4 513	0
Lokalhyra	1 813	0
Konsultarvode, bla mäklare	299 845	0
Besiktnings- och utredningskostnader	54 295	0
Revisionarvode	26 250	24 250
Summa	419 715	56 653

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden:	157 500	147 900
Löner:		
Sociala kostnader	39 571	42 052
	197 071	189 952

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	79 765 869	79 765 869
-Ombyggnad	32 912 593	32 912 593
-Nyanskaffning	2 424 063	0
-Mark	15 881 587	15 881 587
-Markanläggning	180 000	180 000
	131 164 112	128 740 049
 -Vid årets början	 -27 034 872	 -25 022 232
-Årets avskrivning enligt plan	-2 094 374	-2 012 640
	-29 129 246	-27 034 872
 <i>Redovisat värde vid årets slut</i>	 102 034 866	 101 705 177
Pågående ombyggnationer och nyanläggningar		
 Taxeringsvärde		
Byggnader	105 229 000	105 229 000
Mark	108 550 000	108 550 000
	213 779 000	213 779 000
 Bostäder	 210 000 000	 210 000 000
Lokaler	3 779 000	3 779 000
	213 779 000	213 779 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	348 041	348 041
	348 041	348 041
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-334 717	-319 297
-Årets avskrivning	-3 307	-15 420
	-338 024	-334 717
Redovisat värde vid årets slut	10 017	13 324

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	3 258 534	3 258 534
	3 258 534	3 258 534
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-524 692	-452 344
-Årets avskrivning	-148 660	-72 348
	-673 352	-524 692
Redovisat värde vid årets slut	2 585 182	2 733 842

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto Fastighetsägarna Service	1 690 760	3 513 827
Skattekonto	8 641	7 097
Observationskonto	0	-269
Summa	1 699 401	3 520 655

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa		
Sparkonto	5 923 351	2 755 746
Summa	5 923 351	2 755 746

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Amortering /Upplåning</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea Hypotek AB	2027-05-19	3,67%	11 700 000		11 700 000
Nordea Hypotek AB	2025-05-12	2,28%	5 291 250	-350 000	5 641 250
Nordea Hypotek AB	2025-09-18	2,92%	6 000 000		6 000 000
Nordea Hypotek AB	2028-12-20	3,18%	10 337 500	-400 000	11 737 500
Nordea Hypotek AB	2026-12-16	3,44%	12 100 000		12 100 000
SHYP	2027-04-30	2,00%	4 325 000	-50 000	4 375 000
			49 753 750	-800 000	51 553 750
Lån med ffdag senare än ett år från balansdagen			38 462 500		22 116 250
Kortfristig del av långfristig skuld					
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen			11 291 250		29 437 500

Övriga noter

Not 12 Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust
Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Samt att vi har haft stora underhållskostnader, OVK, som är av engångskaraktär.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	55 842 000	55 842 000
	55 842 000	55 842 000
Summa ställda säkerheter	55 842 000	55 842 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Ort och datum

Arafa Tarek
Styrelseordförande

Katrin Wähl
Styrelseledamot

Selma Jouini
Styrelseledamot

Jan Carlquist
Styrelseledamot

Robin Larsson
Styrelseledamot

Olivier Bäverlind
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min digitala signatur
Joakim Häll
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

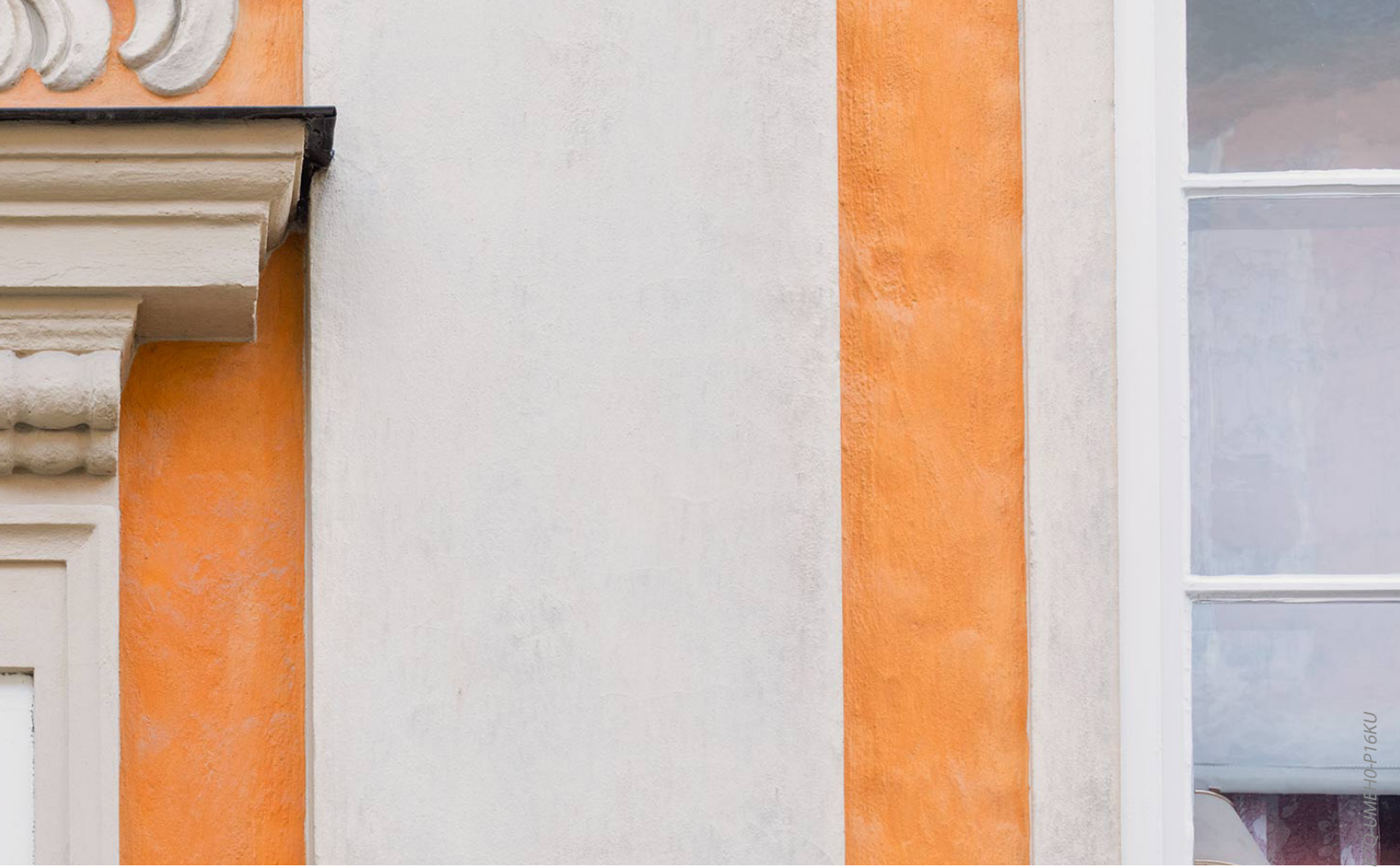
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Robin Roland Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 2d83bb5119c723[...]d9367d555b47d

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-04-04 08:33:44 UTC



Jan Anders Carlquist

Styrelseledamot

Serienummer: 8c5421fd47a048[...]e8f2e1ea400c0

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-04 11:46:21 UTC



Katrin Wåhl

Styrelseledamot

Serienummer: ea81dbe4837f2d[...]99f11d4bbe7ac

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-04-04 12:32:55 UTC



Fredrik Oliver Victor Bäverlind

Styrelseledamot

Serienummer: 56a67703c5d5cc[...]6357690e0003c

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-04 14:30:43 UTC



SELMA JOUINI

Styrelseledamot

Serienummer: 8c857ef24ad2f2[...]f6d1d998433cc

IP: 84.216.xxx.xxx

2025-04-04 17:09:52 UTC



TAREK ARAFA

Ordförande

Serienummer: 695dd970537dfc[...]433c50bdaedda

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-04-06 17:16:32 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-06 18:46:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Stornäset 4, org.nr. 769601-5275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stornäset 4 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stornäset 4 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-06 18:46:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.