

Brf Stuvsta nr 3

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Stuvsta nr 3

716422-0480

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-6
7
8-9
10
11-16
17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta nr 3, 716422-0480, med säte i Huddinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har del i gemensamhetanläggning Huddinge Leoparden ga:1. Gemensamhetsanläggningen Huddinge Leoparden ga:1 ändamål är att förvalta lägenhetsförråd, garage, öppna parkeringsplatser (gästparkering), tvättstugor, fjärrvärmeanläggning, distributionsledningar för kallvatten, uppsamlingsledningar för dagvatten med tillhörande brunnar, kabel-tv-anläggning, samtliga gårdsutrymmen, kör- och gångvägar.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Margareta Erikson	Ordförande	2024
Lena Åström	Ledamot	2025
Mikael Eyewood	Ledamot	2024
Magnus Odsjö	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Erik Jernström	Suppleant	2024
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Niklas Bromér, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
------------------------	----------------------	------

Valberedning

Kristina Fahlén	2024
Sten Serenander	2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Leoparden 17 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 49 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Stationsvägen 41-45.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler, 31 garageplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
11	3	4	10	8	1	10	2

Total tomtarea:	2 924,5 kvm
Total bostadsarea:	3 671,4 kvm
Total lokalarea:	149,5 kvm
Total garagearea:	399,5 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Hårbaren Stuvsta HB	56,5 kvm	
LeCeFi Invest AB	93 kvm	Vakant från 1 april 2024.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock inte kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är en del av Stuvsta 4 Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokaler och trädgård. I gemensamhetsanläggningen ingår:

Garageanläggning
Fjärrvärmecentral för produktion av värme och vatten
Centralantenn för radio och TV
Bredband
Tvätt- och grovtvättstugor
Cykel- och barnvagnsförråd
Teleutrymme i elrum
Anslutning vatten och avlopp
Elinstallation för garage och ytterbelysning
Gemensamhetslokaler
Lägenhetsförråd
Utvändiga parkeringsplatser
Gårdar, trappor, planteringar och ytterbelysning
Lekplatser

Kostnaden för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas mellan fastigheterna enligt följande andelstal:

Fastighet	Andel	Fastighetsägare
Leoparden 17	35,2 %	Brf Stuvsta nr 3
Leoparden 20	32,4 %	Brf Stuvsta 2
Leoparden 18	32,4 %	Brf Stuvsta 1



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
ITK AB	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service AB	Serviceavtal mattor
SRV Återvinning AB	Avfallshantering
Häger Bygg AB	Teknisk förvaltning, via Stuvsta 4 SFF
Häger Bygg AB	Fastighetsskötsel, via Stuvsta 4 SFF
Söderlås vid Ringen AB	Abonnemang porttelefoner, via Stuvsta 4 SFF
Hus-Skötsel PM AB	Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF
Häger Bygg AB	Snöröjning tak samt markskötsel, via Stuvsta 4 SFF
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme, via Stuvsta 4 SFF
Stockholm Vatten AB	Vatten, via Stuvsta 4 SFF
Geoclean AB	Städning, via Stuvsta 4 SFF
Vattenfall AB	Elavtal avseende volym, via Stuvsta 4 SFF
Tele2 Sverige AB & Ownit Broadband AB	Bredband, via Stuvsta 4 SFF
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, via Stuvsta 4 SFF
Apcoa Parkering Sverige AB	Tillsyn parkering, via Stuvsta 4 SFF
AT Drift AB	Serviceavtal tvättutrustning, via Stuvsta 4 SFF
JA Luftkontroll AB	Serviceavtal ventilation, via Stuvsta 4 SFF
Mortum Port AB	Serviceavtal portar, via Stuvsta 4 SFF
Presto Brandsäkerhet AB	Brandskydd, via Stuvsta 4 SFF

Reparationer och Underhåll**Årets reparationer och underhåll**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 104 347 kr och planerat underhåll för 103 897 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har under 2023 följt en aktuell underhållsplan som upprättades 2021-11-24 av Sustend AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 785 218 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 206 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt**

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

År 2023 har varit ett händelserikt år för vår förening, vi har haft Svagströmsbolaget som har installerat fiberindragning i fastigheten samt ett nytt avtal med bredbandsbolaget Ownit, genom Stuvsta 4 Samfällighetsförening och avtalet med Tele 2 ska avslutas dec 2024.

Den 14 mars uppstod det en vattenläcka i port 43 från femte våningen ner till entrén mot gården.

Skadeanmälan till Trygg Hansa blev gjord med dokument från Ocab, Johan Sjögren och från Norlin Olsson AB, Niklas Olsson. Alla lägenheterna blev renoverade efter de vattenskador som uppstod.

Fastigheten har haft en takrenovering för taksäkerhet och mossborttagning samt en ny taklucka över vinden 43.

Den 3 april blev de nya stadgarna godkända på vår extra stämma.

År 2023 är ett år där räntorna gick ständigt upp och det fick vi erfara i vår förening med att det påverkade vår ekonomi.

Den 6 juli fick styrelsen ta ett beslut på att överföra 100 000 kr från SBAB till Stuvsta nr 3 transaktionskontot på Bredablick Förvaltning.

Inför kvartal 3 blev vi alla medlemmar debiterade för en justering av årsavgift kapital 2022 på juli betalningsavi.

Efter ett år med hyresavtalsförhandling med LeCeFi Invest AB och med hjälp genom anlitad handläggare Cecilia Stenfalk Fastighetsägarnas Service, kunde inte avtalshyresförhandlingen leda till en överenskommelse, hyreskontraktet blev uppsagt 2023-12-31 med tillägg om tre månader från 2024-01-01 - 2024-03-31 med att återställa och planera utflyttning.

Vi i styrelsen ser fram mot kommande räntesänkningar med början från år 2024 och kommande år och vi arbetar för att se över alla kostnader.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 75 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämmen har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har tillämpat frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar sedan 2016, vilket gör att årsavgiften består av två delar - årsavgift drift och årsavgift kapital.

Årsavgiften för drift höjdes med 5 % 1 januari 2023 och var i snitt 520 kr/kvm 2023.

Årsavgiften för kapital höjdes med 40 % 1 januari 2023 och var i snitt 472 kr/kvm 2023.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	4 095	3 263	3 127	2 935
Resultat efter finansiella poster	-146	58	77	-1 290
Förändring av underhållsfond	681	501	-803	613
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-362	22	1 394	-1 390
Sparande, kr / kvm	132	166	220	232
Sollditet (%)	22	23	22	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	992	668	717	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	89	88	77	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	992	779	658	712
Lokalhyra, kr / kvm	1 099	991	964	841
Driftskostnad, kr / kvm	540	511	456	391
Energikostnad, kr / kvm	-	-	-	-
Ränta, kr / kvm	280	103	34	61
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	206	206	164	160
Lån, kr / kvm	8 146	8 323	8 493	8 625
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 478	8 663	8 839	8 976
Räntekänslighet (%)	18	31	51	40
Snittränta (%)	3,44	1,24	0,40	0,71

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sollditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA och är inkluderad i driftkostnader. Dessa kostnader tas av Stuvsta 4 Samfällighetsförening och ligger med i den samfällighetsavgift som föreningen betalar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften kapital.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 428 000	1 489 000	642 000	500 772	3 410 515	57 686
Disposition enligt föreningsstämma					57 686	-57 686
Avsättning till underhållsfond				785 218	-785 218	
Ianspråktagande av underhållsfond				-103 897	103 897	
Årets resultat						-145 873
Vid årets slut	3 428 000	1 489 000	642 000	1 182 093	2 786 880	-145 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 311 298
Årets resultat före fondförändring	-145 873
Årets avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	-785 218
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 897
Summa över/underskott	1 484 104

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

1 484 104

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 997 649	3 191 084
Övriga rörelseintäkter	3	97 466	71 568
Summa rörelseintäkter		4 095 115	3 262 652
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 270 523	-2 152 152
Övriga kostnader	7	-296 512	-145 170
Personalkostnader	8	-153 857	-51 312
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-465 351	-465 351
Summa rörelsekostnader		-3 186 243	-2 813 985
Rörelseresultat		908 872	448 667
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 895	3 359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 641	-394 340
Summa finansiella poster		-1 054 746	-390 981
Resultat efter finansiella poster		-145 874	57 686
Årets resultat		-145 873	57 686

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	40 241 796	40 707 147
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		40 241 796	40 707 147
Summa anläggningstillgångar		40 241 796	40 707 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		585 641	696 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	489 994	463 235
Summa kortfristiga fordringar		1 075 635	1 159 537
Kassa och bank	13	791 099	432 558
Summa omsättningstillgångar		1 866 734	1 592 095
SUMMA TILLGÅNGAR		42 108 530	42 299 242



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 559 000	5 559 000
Underhållsfond		1 182 093	500 772
Summa bundet eget kapital		6 741 093	6 059 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 786 880	3 410 515
Årets resultat		-145 873	57 686
Summa fritt eget kapital		2 641 007	3 468 201
Summa eget kapital		9 382 100	9 527 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	20 050 964	-
Summa långfristiga skulder		20 050 964	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 073 802	31 803 550
Leverantörsskulder		606 921	219 076
Skatteskulder		17 347	10 866
Övriga skulder		220 146	301 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	757 250	436 764
Summa kortfristiga skulder		12 675 466	32 771 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 108 530	42 299 242

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	908 873	448 667
Avskrivningar	465 351	465 351
	1 374 224	914 018
Erhållen ränta	14 895	3 359
Erlagd ränta	-1 069 641	-394 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	319 478	523 037
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-416 165	-243 378
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	633 945	41 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	537 258	320 817
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	31 124 766	-
Amortering av låneskulder	-31 803 550	-646 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-678 784	-646 587
Årets kassaflöde	-141 526	-325 770
Likvida medel vid årets början	932 625	1 258 395
Likvida medel vid årets slut	791 099	932 625

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	1 909 752	1 818 852
Årsavgifter bostäder - kapital	1 733 530	1 040 865
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 713	-4 043
Hyror lokaler	164 280	148 188
Hyror p-platser/garage	194 900	186 322
Övriga objekt	900	900
Summa	3 997 649	3 191 084

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
EI	2 808	28 294
Debiterad fastighetsskatt	13 052	13 052
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	18 300	3 000
Överlåtelseavgifter	2 626	4 796
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 465	3 627
Övriga intäkter	2 055	2 399
Försäkringsersättningar	52 160	16 400
Summa	97 466	71 568

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	33 936	18 896
VA & sanitet, installationer	1 968	8 691
Värme, installationer	-	2 950
EI, installationer	3 145	-
Hiss	2 454	20 733
Huskropp	-	20 500
P-platser/garage	6 963	-
Vattenskador	52 160	-
Klottersanering	3 721	-
Summa	104 347	71 770

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Huskropp, tak	103 897	129 087
Summa	103 897	129 087

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	100 261	96 831
Teknisk förvaltning	-	5 836
Besiktningsskostnader	5 350	5 092
Snöröjning	4 279	-
Serviceavtal	54 251	50 341
Förbrukningsmaterial	1 012	527
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 329	4 950
Avfallshantering	265 088	158 290
Försäkringar	48 197	42 204
Samfälligheter	1 576 512	1 587 224
Summa	2 062 279	1 951 295



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 669	-
Frakter och transporter	-	627
Kontorsmateriel och trycksaker	225	-
Tele och post	3 716	5 121
Förvaltningskostnader	108 403	100 749
Revision	29 149	28 949
Jurist- och advokatkostnader	132 334	-
Bankkostnader	921	1 472
IT-tjänster	921	1 541
Övriga externa tjänster	4 375	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 000	5 910
Övriga externa kostnader	799	801
Summa	296 512	145 170

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	120 350	52 950
Summa	120 350	52 950
Sociala avgifter	33 507	-1 638
Summa	153 857	51 312

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	465 351	465 351
Summa	465 351	465 351

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	46 535 115	46 535 115
-Mark	7 249 000	7 249 000
	53 784 115	53 784 115
Utgående anskaffningsvärden	53 784 115	53 784 115
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-13 076 968	-12 611 617
	-13 076 968	-12 611 617
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-465 351	-465 351
	-465 351	-465 351
Utgående avskrivningar	-13 542 319	-13 076 968
Redovisat värde	40 241 796	40 707 147
Varav		
Byggnader	32 992 796	33 458 147
Mark	7 249 000	7 249 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 800 000	69 800 000
Lokaler	2 240 000	2 240 000
Totalt taxeringsvärde	72 040 000	72 040 000
Varav byggnader	47 920 000	47 920 000



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	639 604	639 604
	639 604	639 604
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	639 604	639 604
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-639 604	-639 604
	-639 604	-639 604
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-639 604	-639 604
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	13 192
Förutbetalda kostnader	489 994	450 043
Summa	489 994	463 235

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	448 763	-
Transaktionskonto SBAB	342 336	432 558
Summa	791 099	432 558

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 073 802	31 803 550
Förfaller 2-5 år från balansdagen	20 050 964	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	31 124 766	31 803 550

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	31 124 766	31 803 550
Summa	31 124 766	31 803 550

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	4,45 %	2024-03-04	11 495 010	-	-549 996	10 945 014
Stadshypotek	3,85 %	2025-03-30	12 782 019	-	-128 788	12 653 231
Stadshypotek	4,10 %	2026-04-30	5 262 521	-	-	5 262 521
Stadshypotek	4,10 %	2026-04-30	2 264 000	-	-	2 264 000
Summa			31 803 550	-	-678 784	31 124 766

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stilbor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	106 713	70 071
Upplupna räntekostnader	36 529	27 366
Förutbetalda intäkter	584 008	308 522
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 500
Upplupna driftskostnader	-	1 305
Summa	757 250	436 764

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen förändrade årsavgifterna from 1 januari 2024 då avgifterna för kapital höjdes med 57 % och avgifterna för drift höjdes med 30%.

En korrigerig av årsavgift kapital 2023 gjordes under första kvartalet 2024 i form av en extra debitering på 557 382 kr.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	50 771 000	50 771 000
Fastighetsinteckningar	50 771 000	50 771 000
Summa ställda säkerheter	1 371 000	1 371 000
I eget förvar		



Underskrifter

Huddinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Margareta Erikson
Styrelseordförande

Lena Åström

Mikael Eyewood

Magnus Odsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2023 - Brf Stuvsta nr 3

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 24 2024 06:23PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
664F3EF7D1929
MAJ 24 2024 06:23PM



Maj 23 2024 03:08PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 23 2024 04:01PM	Margareta Erikson granskade dokumentet:
Maj 23 2024 04:06PM	 MARGARETA ERIKSON signerade dokumentet
Maj 24 2024 03:53PM	Mikael Eyewood granskade dokumentet:
Maj 24 2024 05:49PM	 MIKAEL EYEWOOD signerade dokumentet
Maj 23 2024 03:33PM	Magnus Odsjö granskade dokumentet:
Maj 23 2024 03:55PM	 Magnus Folke Odsjö signerade dokumentet
Maj 23 2024 07:55PM	Lena Åström granskade dokumentet:
Maj 24 2024 11:06AM	 LENA ÅSTRÖM signerade dokumentet
Maj 24 2024 05:50PM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 24 2024 06:23PM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 24 2024 06:23PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stuvsta nr 3, org. nr 716422-0480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuvsta nr 3 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuvsta nr 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse 2023 - Brf Stuvsta nr 3

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 24 2024 06:24PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
664F4030D6C0F
MAJ 24 2024 06:24PM

Registrerade händelser

Maj 23 2024 03:11PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 24 2024 06:23PM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 24 2024 06:24PM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 24 2024 06:24PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs inanspråkats medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

