

Styrelsen för Brf Stockholmshus 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Inledning och allmänt

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023-01-01 till 2023-12-31 för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8, med organisationsnummer 702002-1726.

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8 är en äkta ekonomisk förening.

Föreningens stadgar registrerades 2018-09-18.

Styrelsefunktionärer, revisorer och valberedning

| Ordinarie ledamöter | Funktion | Vald till och med | Kommentar |
|----------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| Christine Johansson | Ordförande | 2024 | |
| Berit Wikman | Vice ordförande | 2024 | |
| Marita Jonols | Sekreterare | 2024 | |
| Gustaf Klinga | Ledamot | 2025 | |
| Lina Wenell | Ledamot | 2025 | |
| Christer Fogde | Ledamot | 2025 | |

| Styrelsesuppleanter | Funktion | Vald till och med | Kommentar |
|----------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
| Patrick Lindén | Suppleant | 2024 | |
| Johan Elfstrand | Suppleant | 2024 | |

Revisor

KPMG AB

Valberedning

| | |
|---------------------|------|
| Moa Klang | 2024 |
| Sofie Makrostergios | 2024 |

I tur att avgå

Christine Johansson, Berit Wikman, Marita Jonols

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Förvaltning

Administrativ och ekonomisk förvaltning utförs sedan 2014 av Fastum AB.

Fastighetsskötseln utförs sedan september 2014 av Cura Center AB.

Städningen utförs sedan 2013 av BroBålstaStädarna AB.

Trädgårdsskötseln och vinterunderhållet utförs sedan 2019 av Två Smälänningar AB.

Avtal finns också inom följande områden.

Fastighetsförsäkring med Brandkontoret

Kabel-TV med Tele2 AB

Bredband med Ownit Broadband AB

VVS-underhåll/ Undercentraler Cura & Enex

Beskrivning av föreningens fastigheter

Byggnaderna uppfördes 1945. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Eknaren 4, Dunkern 5, Styran 1, Eklången 6, Lockvattnet 6 och 7, Långhalsen 6, Tvären 1, Storsjön 1, Virlången 4, Muskan 2, Edslan 1, Yngaren 3, Sottern 2, Ölajaren 2 och Båven 2. Föreningen har tomträttsavtal med Stockholm Stad. På fastigheterna har uppförts 39 byggnader, innehållande 551 lägenheter med en sammanlagd area på 26 318 m² och med följande fördelning:

| Antal rum | Antal lägenheter |
|-----------------------|-------------------------|
| 1 rum och kokvrå | 46 |
| 1 rum, kök och matrum | 215 |
| 2 rum och kök | 63 |
| 2 rum, kök och matrum | 214 |
| 3 rum, kök och matrum | 12 |
| 5 rum och kök | 1 |
| | 551 |

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I fastigheterna finns också totalt 41 lokaler med en sammanlagd area på 2001 m². Av dessa lokaler utgörs 15 av kommersiella lokaler, varav en förskola. De kommersiella lokalerna har en total yta på 1735 m².

I området finns 10 garage- och 108 parkeringsplatser. Kötiden för en ledig P-plats är idag ca 1,5 år. Kötiden för garage är mycket lång.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Brandkontoret och gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2023 har 47 överlåtelse skett, vilket motsvarar 8 % av föreningens totala

lägenhetsbestånd. Antalet medlemmar var 717 st den 31 december 2023.

Årlig fastighetsbesiktning

Årets besiktning av fastigheterna genomfördes den 14 september 2023 av Fastum och Cura. Från Fastum deltog förvaltaren Thomas Palm, från Cura förvaltaren Conny Brithén och från styrelsen deltog Johan Elfstrand.

Årlig markbesiktning

Årets markbesiktning genomfördes den 13 oktober 2023 med vår markleverantör Två smålänningar och från styrelsen deltog Gustaf Klinga.

Ventilation

Under 2023 har arbetet fortsatt med att få godkänd OVK i samtliga lägenheter. De lägenheter som fått nedslag har blivit kontaktade, arbetet fortsätter under 2024.

Bergvärme

Styrelsen har beslutat att byta ut samtliga bergvärmepumpar i föreningen. Utvärdering av de 2st tidigare installerade pumparna visar bra på besparingar både energimässigt och ekonomiskt.

Dränering

Kompletterande arbeten på Hjälmarsvägen genomförs löpande med hjälp av Fastum/Cura. Rabatter och gräsmattor på Hjälmarsvägen håller på att återställas

Dräneringar har genomförts vid hyresgäst Sköntorpsgården (förskola) med lyckats resultat. I samband med dräneringen utfördes även andra underhållsåtgärder så som rymningssäkra staket.

Stämma och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls 2023-05-24.

Styrelsens arbetsätt och femårsplan

Styrelsens löpande arbete med underhållsplan och den långsiktiga femårsplanen behandlas på varje styrelsemöte. Styrelsen har haft rullande schema för mailhantering av styrelsemailen. Styrelsens största utmaning under året har varit att planera för att bibehålla befintlig nivå av underhållsplan utan att ta nya lån kopplat till den höjda tomträttsavgälden och ökade räntor.

De största planerade underhållsåtgärderna är byte av bergvärmepumpar, byte/renovering av entréportar, byte av stamventiler och utbyte av undercentraler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningens medlemmar har tidigare klarat sig bra från vattenskador jämfört med många andra föreningar. Nu har dock en ändring i den trenden kunnat gå att tyda då vi gått från i princip inga vattenskador till 10 st. Viktigt att påpeka här är att de flesta av dem har skett slumpartat och endast ett par skador hänger ihop med att det är en äldre förening där inte allt är i toppskick.

Under 2023 gjordes en besiktning av föreningens samtliga el-skåp och styrelsen beslutade att kablage till dessa skall bytas ut så de inte utgör en brandfara. Styrelsen har även lagt in el-skåpen i underhållsplanen.

Ekonomisk översikt

Föreningens resultat för 2023 blev -464 785 kr. Resultatet påverkas i första hand av stigande räntekostnader och de genomförda underhållsåtgärder som uppgår till 414 778 kr. Föreningen har gjort årliga avsättningar till underhållsfonden för att täcka planerade underhållskostnader och styrelsen föreslår att motsvarande belopp ianspråkta från underhållsfonden (se förslag till resultatdisposition).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 3 332 918 kr. Detta likvida överskott är avsett för amorteringar och investeringsverksamhet. Föreningen har en tvist angående flera fakturor för dräneringsprojektet, vilket medför att dessa inte har någon likviditetspåverkan under 2023 men kan påverka likviditeten under nästkommande året.

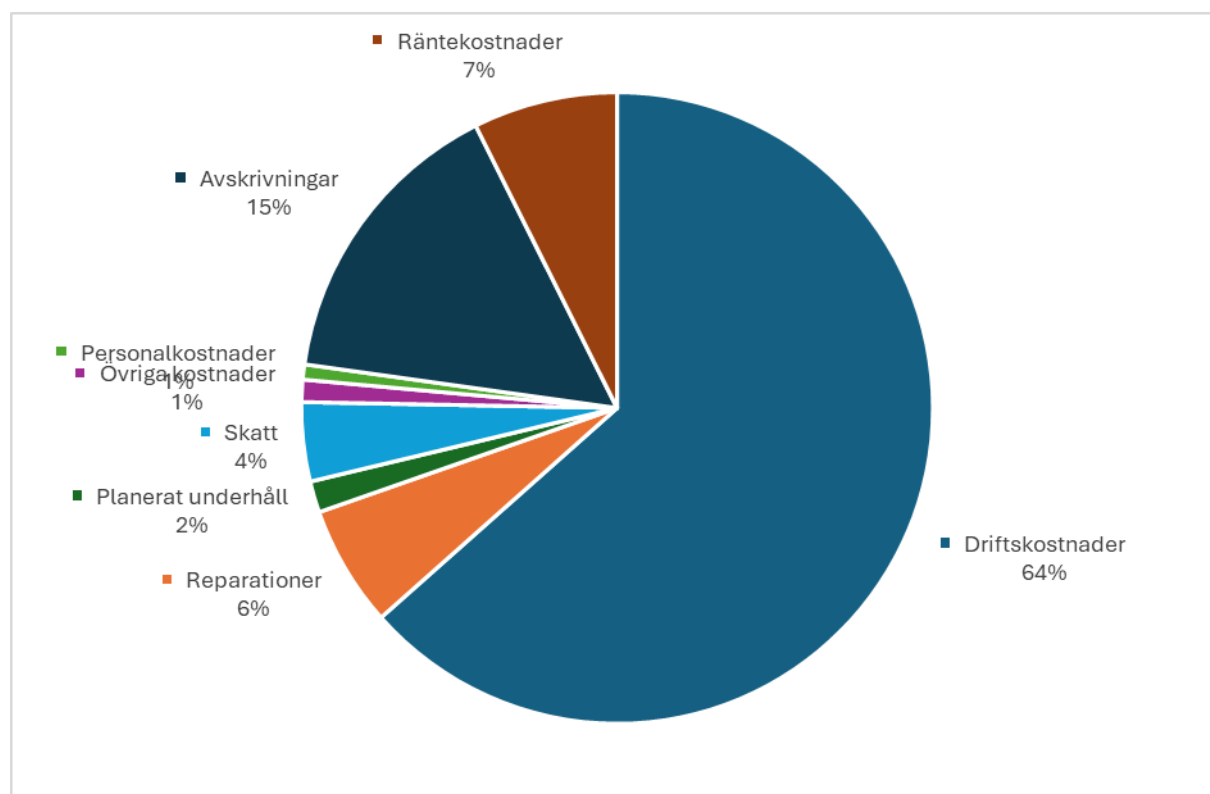
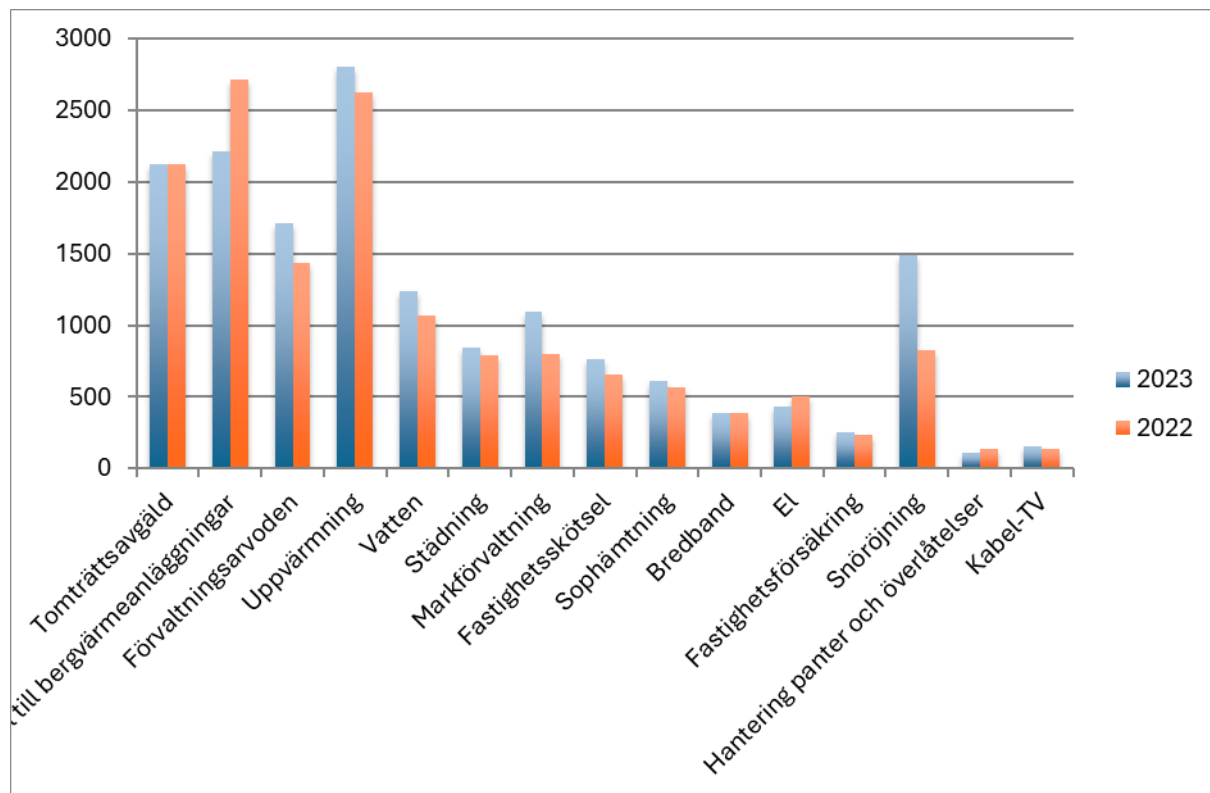
I enighet med finanspolicyn har föreningen amorterat 936 664 kr. Inga extra amorteringar genomförs tills dräneringstvisten är löst. Föreningens lån är bundna med en spridning av bindningstiden mellan 1-4 år (se not 11). Tre lån till sammanlagt belopp om 42 760 126 kr har omförhandlats under 2023 och medföra högre räntekostnader.

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Överlåtelse, st | 47 | 56 | 61 | 69 | 54 |
| Lån, tkr | 120 255 | 121 192 | 121 983 | 122 756 | 113 208 |
| Lån/kvm*, kr | 4 577 | 4 613 | 4 643 | 4 672 | 4 301 |
| Eget kapital/kvm*, kr | 1 537 | 1 554 | 1 546 | 1 522 | 1 481 |
| Avgift/kvm*, kr | 768 | 718 | 718 | 711 | 662 |
| Nettoomsättning | 24 676 | 23 175 | 22 942 | 23 116 | 21 534 |
| Årsavgifter, tkr | 20 190 | 18 873 | 18 873 | 18 687 | 17 413 |
| Resultat, tkr | -465 | 221 | 624 | 729 | -2 235 |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr | 3333 | 3 972 | 4 328 | 4 422 | 1 634 |
| Underhåll | 415 | 574 | 1 653 | 2 798 | 3 761 |
| Investeringar | 2842 | 15 601 | 6 706 | 7 002 | 5 240 |
| Amorteringar | 937 | 791 | 773 | 452 | 609 |

* Bostadsrättsägarna ansvarar för sin andel i föreningens ekonomi via sitt andelstal. Nyckeltal är dock beräknade per kvadratmeter för jämförbarhetens skull.

** Avgiften är den genomsnittliga avgiften för medlemmarna.

Våra största driftskostnader samt rörelsekostnader (tkr)



| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 767 | 717 | 717 | 710 | 662 |
| Skuldsättning/kvm (kr) | 4 231 | 4 264 | 4 292 | 4 319 | 3 983 |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 4 569 | 4 605 | 4 635 | 4 664 | 4 301 |
| Sparande/kvm (kr) | 165 | 246 | 278 | 411 | 389 |
| Räntekänslighet (%) | 6,0 | 6,4 | 6,5 | 6,6 | 6,5 |
| Energikostnad/kvm (kr) | 235 | 244 | 217 | 179 | 179 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 80,1 | 81,4 | 82,3 | 82,2 | 81,2 |

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 548 022 | 4 770 701 | 19 124 349 | 16 171 260 | 221 417 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 1 578 914 | -1 357 497 | -221 417 |
| Årets resultat | | | | | -464 785 |
| Belopp vid årets utgång | 548 022 | 4 770 701 | 20 703 263 | 14 813 763 | -464 785 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 14 813 762 |
| årets förlust | -464 785 |
| | 14 348 977 |

| | |
|--|-------------------|
| disponeras så att | |
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan | 2 153 000 |
| Ianspråkstagande från yttre underhållsfond | -414 778 |
| i ny räkning överföres | 12 610 755 |
| | 14 348 977 |

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

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade driftkostnader och räntekostnader.

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 24 676 363 | 23 175 098 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 518 386 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 25 194 749 | 23 175 098 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -16 402 889 | -15 213 065 |
| Reparationer | 5 | -1 602 780 | -821 077 |
| Planerat underhåll | 6 | -414 778 | -574 086 |
| Fastighetsavgift / skatt | | -1 045 399 | -1 006 829 |
| Övriga kostnader | 7 | -295 525 | -352 819 |
| Personalkostnader | 8 | -199 462 | -219 153 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -3 797 703 | -3 750 426 |
| Summa rörelsekostnader | | -23 758 536 | -21 937 455 |
| Rörelseresultat | | 1 436 213 | 1 237 643 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 708 | 1 918 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 911 706 | -1 018 144 |
| Summa finansiella poster | | -1 900 998 | -1 016 226 |
| Årets resultat | | -464 785 | 221 417 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 136 787 940 | 140 585 643 |
| Pågående byggnation | 10 | 32 347 397 | 29 505 510 |
| | | 169 135 337 | 170 091 153 |
| Summa anläggningstillgångar | | 169 135 337 | 170 091 153 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 80 860 | 52 393 |
| Övriga fordringar | 11 | 9 901 202 | 5 948 914 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 757 261 | 920 920 |
| | | 10 739 323 | 6 922 227 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 475 788 | 3 630 971 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 215 111 | 10 553 198 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 181 350 448 | 180 644 351 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

548 022

548 022

Upplåtelseavgifter

4 770 701

4 770 701

Fond för yttre underhåll

20 703 263

19 124 349

Summa bundet eget kapital

26 021 986

24 443 072

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

14 813 762

16 171 260

Årets resultat

-464 785

221 417

Summa fritt eget kapital

14 348 977

16 392 677

Summa eget kapital

40 370 963

40 835 749

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13

53 319 792

78 431 628

Summa långfristiga skulder

53 319 792

78 431 628

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

66 935 298

42 760 126

Leverantörsskulder

1 750 379

985 355

Skatteskulder

175 428

109 229

Övriga skulder

14

14 556 787

14 553 407

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

4 241 801

2 968 857

Summa kortfristiga skulder

87 659 693

61 376 974

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

181 350 448

180 644 351

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -464 785 | 221 417 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 3 797 703 | 3 750 426 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 3 332 918 | 3 971 843 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 103 240 | -128 083 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 2 109 038 | 13 690 464 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 5 545 196 | 17 534 224 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -2 841 887 | -15 601 437 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -2 841 887 | -15 601 437 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -936 664 | -791 102 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -936 664 | -791 102 |
| Årets kassaflöde | | 1 766 645 | 1 141 685 |
| Likvida medel vid årets början | 16 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 9 576 975 | 8 435 291 |
| Likvida medel vid årets slut | 16 | 11 343 620 | 9 576 976 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

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:

| | |
|----------------------|------|
| Stomme | 120 |
| Värme, sanitet | 23 |
| El | 27 |
| Fasad | 30 |
| Fönster | 15 |
| Yttertak | 30 |
| Ventilation | 25 |
| Styr och övervakning | 20 |
| Övrigt | 5-25 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostadsrätter | 20 190 429 | 18 873 060 |
| Hyror lokaler | 2 622 169 | 2 408 637 |
| Hyror parkering | 907 577 | 932 820 |
| Bredband | 505 719 | 504 894 |
| Fastighetsskatt | 115 324 | 108 043 |
| El- och bränsleavgifter | 220 560 | 207 458 |
| Övriga intäkter | 114 586 | 140 188 |
| | 24 676 364 | 23 175 100 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------|----------------|----------|
| Elprisstöd | 518 386 | 0 |
| | 518 386 | 0 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------|---------|
| El till fastigheterna | 431 014 | 505 856 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| El till bergvärmeanläggningar | 2 215 298 | 2 718 178 |
| Uppvärmning | 2 801 549 | 2 627 577 |
| Vatten | 1 240 833 | 1 071 836 |
| Sophämtning | 611 973 | 563 599 |
| Fastighetsförsäkring | 253 441 | 231 173 |
| Kabel-TV | 151 994 | 136 434 |
| Bredband | 388 161 | 388 692 |
| Förvaltningsarvoden | 1 713 287 | 1 438 236 |
| Tomträttsavgäld | 2 121 600 | 2 121 600 |
| Fastighetsskötsel | 762 906 | 655 538 |
| Markförvaltning | 1 095 817 | 800 981 |
| Snöröjning | 1 483 763 | 821 987 |
| Städning | 846 348 | 788 435 |
| Jour, bevakning, skadegörelse | 22 400 | 0 |
| Brandskydd | 6 199 | 79 332 |
| Radonmätning | 18 200 | 0 |
| Hantering av panter och överlåtelse | 109 164 | 134 551 |
| Underhållsplan | 31 601 | 22 366 |
| Serviceavtal | 8 625 | 7 844 |
| Förbrukningsmaterial och inventarier | 39 672 | 39 995 |
| Myndighetskrav (radonmätningar, etc.) | 24 670 | 37 765 |
| Föreningsavgifter Fastighetsägarna | 21 182 | 19 099 |
| Övriga driftstjänster (lokaladministration, inkasso, etc.) | 3 190 | 1 988 |
| | 16 402 887 | 15 213 062 |

Not 5 Reparationer

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Bostäder | 780 137 | 163 775 |
| Lokaler | 33 771 | 14 508 |
| Gemensamma utrymmen | 57 772 | 85 075 |
| Tvättstuga | 97 149 | 90 479 |
| Elinstallationer | 143 489 | 74 919 |
| Värme | 54 465 | 246 651 |
| Vatten/avlopp | 80 108 | 45 049 |
| Övriga installationer | 202 051 | 9 010 |
| Huskropp utvändigt | 34 850 | 22 783 |
| Garage och parkeringsplatser | 16 004 | 68 830 |
| Övriga reparationer | 102 984 | 0 |
| | 1 602 780 | 821 079 |

Not 6 Planerat underhåll

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll VA | 0 | 40 801 |
| Underhåll värme | 0 | 160 985 |
| Underhåll ventilation | 93 008 | 162 500 |
| Underhåll lokaler | 83 791 | 0 |
| Underhåll markytor | 154 854 | 105 000 |
| Byte utrustning i tvättstugor | 0 | 62 675 |
| Målning trapphus | 0 | 21 000 |
| Underhåll fönster | 83 125 | 21 125 |
| | 414 778 | 574 086 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Revisionsarvode | 43 394 | 37 195 |
| Juridiska kostnader, avhysning, konsultarvoden | 137 564 | 136 109 |
| Bankkostnader | 1 678 | 8 875 |
| Data, post, telefon, etc. | 50 | 12 275 |
| Årsredovisning och stämma | 50 207 | 93 632 |
| Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc. | 39 161 | 36 841 |
| Styrelse- och mötesomkostnader | 23 471 | 27 892 |
| | 295 525 | 352 819 |

Not 8 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 151 775 | 165 500 |
| Sociala avgifter | 47 687 | 52 153 |
| Övriga arvoden | 0 | 1 500 |
| | 199 462 | 219 153 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 232 103 896 | 231 158 346 |
| Inköp | | 945 550 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 232 103 896 | 232 103 896 |
| Ingående avskrivningar | -91 518 253 | -87 767 827 |
| Årets avskrivningar | -3 797 703 | -3 750 426 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -95 315 956 | -91 518 253 |
| Utgående redovisat värde | 136 787 940 | 140 585 643 |
| Taxeringsvärden byggnader | 367 200 000 | 367 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 528 786 000 | 528 786 000 |
| | 895 986 000 | 895 986 000 |

Not 10 Pågående byggnation

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Pilotprojekt sanering av buller | 365 788 | 311 788 |
| Dränering | 25 168 085 | 25 004 428 |
| Byte UC | 3 341 063 | 2 104 958 |

| | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Fasadfogning | 1 965 105 | 1 965 105 |
| Portbyte | 119 231 | 119 231 |
| Dränering förskola | 1 388 125 | 0 |
| | 32 347 397 | 29 505 510 |

Not 11 Övriga fordringar

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Skattekonto | 33 369 | 2 909 |
| Avräkningskonto Fastum AB | 9 867 833 | 5 946 005 |
| | 9 901 202 | 5 948 914 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Försäkring | 68 852 | 58 886 |
| Tomträttsavgäld | 526 400 | 530 400 |
| Kabel-TV | 18 233 | 37 631 |
| Bredband | 1 369 | 97 173 |
| Fastighetsskötsel | 126 049 | 112 824 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 16 358 | 18 087 |
| Upplupen gästlägenhet | 0 | 6 800 |
| Retroaktiv f-skatt | 0 | 59 119 |
| | 757 261 | 920 920 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 4,61 | 2024-03-01 | 9 417 310 | 9 504 634 |
| Stadshypotek | 0,75 | 2025-06-01 | 20 900 000 | 21 010 000 |
| Stadshypotek | 0,65 | 2024-06-01 | 15 989 908 | 16 073 188 |
| Stadshypotek | 4,61 | 2024-03-01 | 22 556 152 | 22 729 000 |
| Stadshypotek | 1,09 | 2026-12-30 | 19 928 449 | 20 133 897 |
| Stadshypotek | 0,98 | 2025-12-30 | 12 939 847 | 13 072 903 |
| Stadshypotek | 0,65 | 2024-06-01 | 8 673 424 | 8 718 132 |
| Stadshypotek | 4,61 | 2024-02-01 | 9 850 000 | 9 950 000 |
| Avgår kortfristig del (årlig amortering) | | | -448 504 | -875 492 |
| Avgår lån som förfaller inom ett år | | | -66 486 794 | -41 884 634 |
| | | | 53 319 792 | 78 431 628 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 66 935 298 | 42 760 126 |

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

Not 14 Övriga skulder

| | | |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Deposition | 105 577 | 30 577 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Sociala avgifter | 0 | 153 |
| Mervärdeskatt | -10 142 | 61 855 |
| Bestridna fakturor EZgruppen pågående tvist | 14 460 822 | 14 460 822 |
| Övriga skulder | 531 | 0 |
| | 14 556 788 | 14 553 407 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 251 018 | 91 692 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 468 519 | 1 165 984 |
| Upplupna arvoden inkl soc avgifter | 86 450 | 86 450 |
| El | 572 682 | 779 141 |
| Värme | 382 618 | 355 106 |
| Vatten | 222 004 | 202 829 |
| Sophämtning | 118 439 | 109 381 |
| Snöröjning | 200 244 | 0 |
| Revision | 37 000 | 37 000 |
| Städning | 0 | 56 581 |
| Förvaltning | 0 | 69 698 |
| Kredit bredband | -97 173 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 14 994 |
| | 4 241 801 | 2 968 856 |

Not 16 Likvida medel inkl. avräkningskonto

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Handelsbanken affärskonto | 1 466 905 | 3 622 097 |
| Handelsbanken checkkonto | 8 883 | 8 874 |
| Avräkningskonto Fastum AB* | 9 867 833 | 5 946 005 |
| | 11 343 621 | 9 576 976 |

* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Not 17 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 216 469 000 | 216 469 000 |

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsta

Christine Johansson
Ordförande

Berit Wikman
Vice ordförande

Marita Jonols
Ledamot

Gustaf Klinga
Ledamot

Christer Fogde
Ledamot

Lina Wenell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Stockholmshus_8.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 13:47:40

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  Berit Wikman (19660526XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 10:29:17 |
|  CHRISTINE JOHANSSON (19860611XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 11:58:42 |
|  KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor | 2024-05-15 13:47:40 |
|  Hans Christer Fogde (19570306XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 11:33:26 |
|  LINA ASK WENELL (19780201XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 12:17:15 |
|  MARITA JONOLS (19640725XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 11:47:06 |
|  Gustaf Klinga (19860807XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-15 12:39:06 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Stockholmshus_8.pdf (468643 byte)

398F8259334782E69AAB0FA958E3B88EC7138FE62D43213FB1E3B6156BC4BD841A73F7605F8C039E90AB
DE7EB8DEAF651C244B2FABB052684231FCF83E1E8734

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8, org. nr 702002-1726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8 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 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 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 uppger, 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

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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 13:49:56

Dokumentet är undertecknat av:

 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor

2024-05-15 13:49:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (152149 byte)

BA1C1EFB02529743F6D6B1EE05F1C33B87CA4491E53DC33AE1C34691BE57D6D5E7F9CC2BAD7F90E03F08
191468B48D219643E90C26E858EBF50ABACCD5A183F6

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support