



Årsredovisning 2023



Brf Stenbacken

Org nr 714800-1717

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stenbacken, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Särsta 3:169 i Knivsta kommun 1960. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 992,2 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser och 2 garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsskatt

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 589 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt statlig fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 10 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 029 000 kr och markvärdet 2 692 000 kr. Värdeår är 1969.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 836 kr/kvm boyta år 2023. Årsavgiften höjdes med 4 % 2023-01-01.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 70 tkr per år.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

Göran Karlsson	Ordförande
Lars-Göran Albertsson	Vice ordförande
Christina Rappling	Ledamot
Per Lindblom	Suppleant
Gunilla Stenvik	Suppleant

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

Revisor

Karin Eriksson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har öppnat sparkonto på SBAB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 21 (19) medlemmar. Under året har 4 (2) överlåtelse skett till ett snittpris per kvm av 27 921 (33 464) kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	853	818	813	815	808
Resultat efter finansiella poster	73	71	-21	85	58
Soliditet (%)	20	18	17	16	15
Årets resultat exkl. avskr.	315	312	221	327	300
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	799	796	796	788
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 490	5 733	5 830	6 512	6 609
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 683	5 935	6 036	6 742	6 842
Sparande per kvm (kr/kvm)	302	304	275	319	292
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	223	221	198	209
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	97	97	97

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande på grund av nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

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, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 550	873 305	347 565	70 848	1 368 268
Disposition av föregående års resultat:		70 000	848	-70 848	0
Årets resultat				73 134	73 134
Belopp vid årets utgång	76 550	943 305	348 413	73 134	1 441 402

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	348 413
årets vinst	73 134
	421 547
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	70 000
i ny räkning överföres	351 547
	421 547

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	852 799	817 744
Övriga rörelseintäkter		3 923	60
Summa rörelseintäkter		856 722	817 804
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-350 562	-340 350
Övriga externa kostnader	4	-97 282	-93 934
Avskrivningar	5	-241 458	-241 458
Summa rörelsekostnader		-689 302	-675 742
Rörelseresultat		167 420	142 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 396	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 682	-71 218
Summa finansiella poster		-94 286	-71 214
Resultat efter finansiella poster		73 134	70 848
Årets resultat		73 134	70 848

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	5 767 781	6 009 239
Summa materiella anläggningstillgångar		5 767 781	6 009 239
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 600	26 600
Summa anläggningstillgångar		5 794 381	6 035 839
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	832 402	1 309 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 910	25 112
Summa kortfristiga fordringar		874 312	1 334 739
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		616 052	51 712
Summa kassa och bank		616 052	51 712
Summa omsättningstillgångar		1 490 364	1 386 451
SUMMA TILLGÅNGAR		7 284 745	7 422 290

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		76 550	76 550
Fond för yttre underhåll		943 305	873 305
Summa bundet eget kapital		1 019 855	949 855

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		348 413	347 565
Årets resultat		73 134	70 848
Summa fritt eget kapital		421 547	418 413
Summa eget kapital		1 441 402	1 368 268

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	4 200 000	4 300 000
Summa långfristiga skulder		4 200 000	4 300 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 439 000	1 589 000
Förskott från kunder		47 006	47 006
Leverantörsskulder		51 100	31 309
Skatteskulder		4 498	2 750
Övriga skulder		354	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	101 385	83 957
Summa kortfristiga skulder		1 643 343	1 754 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 284 745 7 422 290

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	73 134	70 848
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	241 458	241 458
Förändring skatteskuld/fordran	1 748	2 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	316 340	314 848
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-18 740	10 866
Förändring av leverantörsskulder	19 790	-14 346
Förändring av kortfristiga skulder	-132 218	1 477 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 172	1 789 165
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-100 000	-1 589 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-1 589 000
Årets kassaflöde	85 172	200 165
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 357 161	1 156 996
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 442 333	1 357 161

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	56 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Markanläggningar	25 år
Stambyte	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	829 889	792 744
P-plats och garage	22 910	26 120
Outhyrda garage och p-platser	0	-1 120
	852 799	817 744

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning/sandning	25 749	18 170
Systematiskt brandskyddsarbete	1 774	4 585
Reparationer	179	40
Fastighetsel	25 766	37 486
Uppvärmning	127 526	117 621
Vatten och avlopp	76 546	73 564
Avfallshantering	38 547	38 547
Försäkringskostnader	16 144	13 921
Kabel-tv	35 888	32 554
Förbrukningsinventarier	499	2 687
Förbrukningsmaterial	1 945	1 175
	350 563	340 350

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	290	290
Fastighetsavgift	28 602	27 342
Porto	2 113	2 559
Kontorsmaterial	448	547
Revisionsarvode	0	500
Ekonomisk förvaltning	62 000	60 000
Bankkostnader	3 440	2 496
Övriga poster	389	200
	97 282	93 934

Not 5 Byggnader och mark

	2023	2022
Taxeringsvärden byggnader	8 029 000	8 029 000
Taxeringsvärden mark	2 692 000	2 692 000
	10 721 000	10 721 000
Bokfört värde byggnader	5 643 837	5 857 839
Bokfört värde mark	151 400	151 400
	5 795 237	6 009 239

Not 6 Stambyte

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 491 281	5 491 281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 491 281	5 491 281
Ingående avskrivningar	-576 586	-466 760
Årets avskrivningar	-109 826	-109 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686 412	-576 586
Utgående redovisat värde	4 804 869	4 914 695

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 170 896	3 170 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 170 896	3 170 896
Ingående avskrivningar	-2 401 052	-2 291 896
Årets avskrivningar	-109 156	-109 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 510 208	-2 401 052
Utgående redovisat värde	660 688	769 844

Not 8 Parkeringsplats och motorvärmare gård

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	561 909	561 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561 909	561 909
Ingående avskrivningar	-388 609	-366 133
Årets avskrivningar	-22 476	-22 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-411 085	-388 609
Utgående redovisat värde	150 824	173 300

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	26 600

14 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 903	4 165
Skattefordran		0
Avräkningskonto förvaltare	826 283	1 305 449
Övrig fordran	216	12
	832 402	1 309 626

Brf Stenbacken
Org.nr 714800-1717

Not 14 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2023-12-31

7 089 000

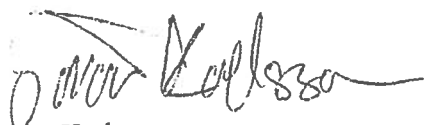
7 089 000

2022-12-31

7 089 000

7 089 000

Knivsta den 2024-05-28



Göran Karlsson
Ordförande



Lars-Göran Albertsson



Christina Rappling

Min revisionsberättelse har lämnats



Karin Eriksson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse 2023

Undertecknad som vald revisor till Bostadsföreningen Stenbacken avger följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

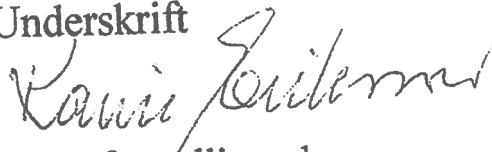
De i årsredovisningen intagna resultat-och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- att balans-och resulräkningarna
- att årets resultat överföres i ny räkning
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2023

Datum 2024-05-31

Underskrift



Namnförtydligande

Karin Eriksson.