

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 11

716419-4180

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter och lokallägenheter för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-27. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade 1985 tomträtten till fastigheten Stenhuggaren 11 med adress Kyrkogårdsvägen 115-117 i ENSKEDEDALEN för 728 664 kronor. Byggnaden, ett flerbostadshus i två våningar med källare, uppfördes 1936. Taxeringsvärdet är 4 635 000 kronor, varav byggnadsvärdet är 2 600 000 kronor. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avtalet för tomträtt ska omförhandlas per 2026-01-01.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter samt 2 lokaler med bostadsrätt. Bostadsytan uppgår enligt ekonomisk plan till 220 kvm och lokalyta till 42 kvm. I byggnaden finns även källarförråd, tvättstuga och elcentral.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa.

Förvaltning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Föreningen har för närvarande ingen aktuell underhållsplan.

Styrelse och sammanträden

Styrelsens sammansättning har varit enligt följande:

Carl Tersman Toll	Ordförande
Anders Nilsson	Ledamot
Fredrik Goffhé	Ledamot
Gabriella Törnström	Ledamot

Revisor:

Ann-Marlene Jonsson

Styrelsen har under året haft ett protokollfört möte och ordinarie stämma har genomförts.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes per 2023-09-01 med 25 %.

Nytt expansionskärl installerades.

Föreningen ansökte om, och erhöll, statligt elstöd om 11 595 kronor för perioden 2021-10-01 - 2022-09-30. Beloppet redovisas i resultaträkningen under Övriga rörelseintäkter.

Medlemsinformation

Ingen överlåtelse har skett. Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Föreningen hade vid årets början 5 medlemmar och vid årets slut 5 medlemmar.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	179	166	167	168
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	-42	10	7
Soliditet (%)	-384,7	-321,8	-288,6	-297,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	685	633	633	633
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 709	6 758	6 773	6 788
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 709	6 758	6 773	6 788
Sparande per kvm (kr/kvm)	-171	-115	83	73
Räntekänslighet (%)	9,8	10,7	10,7	10,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	226	177	157
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,9	99,9	99,2	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen höjde årsavgifterna i september 2023 med 25 % för att klara sina åtaganden på såväl kort som lång sikt. Årsavgifter tas inte ut för att fullt ut täcka de avskrivningar som görs varför ett minusresultat är att vänta även i fortsättningen. Kassaflödet kommer dock att vara positivt tack vare de åtgärder som genomförts. Därmed räknar föreningen med att kunna avsätta medel för kommande underhåll, reparationer och åtaganden. Styrelsen fortsätter följa kostnadsutvecklingen och läget på räntemarknaden för att i tid kunna avgöra om fler avgiftshöjningar är nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	590 103	59 317	-1 995 092	-41 791	-1 387 463
Reservering Fond för yttre underhåll		13 905	-13 905		0
Disposition av föregående års resultat:			-41 791	41 791	0
Årets resultat				-44 754	-44 754
Belopp vid årets utgång	590 103	73 222	-2 050 788	-44 754	-1 432 217

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 050 788
årets förlust	-44 754
Totalt	-2 095 542

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	13 905
i ny räkning överföres	-2 109 447
Totalt	-2 095 542

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	179 394	165 910
Övriga rörelseintäkter		11 714	120
Summa rörelseintäkter		191 108	166 030
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-168 388	-166 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 611	-11 611
Summa rörelsekostnader		-179 999	-178 253
Rörelseresultat		11 109	-12 223
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 992	-29 576
Summa finansiella poster		-55 863	-29 568
Resultat efter finansiella poster		-44 754	-41 791
Årets resultat		-44 754	-41 791

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

4, 7

269 195

280 806

Summa materiella anläggningstillgångar

269 195

280 806

Summa anläggningstillgångar

269 195

280 806

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 015

6 400

Övriga fordringar

6 655

6 806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 327

15 508

Summa kortfristiga fordringar

29 997

28 714

Kassa och bank

Kassa och bank

73 096

121 662

Summa kassa och bank

73 096

121 662

Summa omsättningstillgångar

103 093

150 376

SUMMA TILLGÅNGAR

372 288

431 182

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	590 103	590 103
Fond för yttre underhåll	73 222	59 317
Summa bundet eget kapital	663 325	649 420

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 050 788	-1 995 092
Årets resultat	-44 754	-41 791
Summa fritt eget kapital	-2 095 542	-2 036 883

Summa eget kapital	-1 432 217	-1 387 463
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut	1 264 621	1 720 973
Summa långfristiga skulder	1 264 621	1 720 973

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	493 052	49 752
Leverantörsskulder	9 127	4 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 705	43 883
Summa kortfristiga skulder	539 884	97 672

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

372 288

431 182

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-44 754	-41 791
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 610	11 611
Betald skatt	151	232

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-32 993 -29 948

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	2 385	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 819	-2 131
Förändring av leverantörsskulder	5 090	-1 149
Förändring av kortfristiga skulder	-6 178	11 730

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-35 515 -21 498

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-13 051	-3 900
-------------------	---------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-13 051 -3 900

Årets kassaflöde

-48 566 -25 398

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	121 662	147 060
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

73 096 121 662

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.
Lån som löper med 3-månaders ränta redovisas som långfristiga om inte föreningen har för avsikt att slutbetala lånet under året.

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde (tidigare 0,3 % av fastighetens anskaffningskostnad).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

50 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	179 394	165 910
Summa nettoomsättning	179 394	165 910

I föreningens årsavgifter ingår uppvärmning, vatten & avlopp samt sophämtning.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
El	-36 420	-39 394
Vatten & avlopp	-17 796	-19 918
Sophämtning	-7 311	-6 845
Reparation & underhåll lokaler	-7 792	-16 903
Trädgård	0	-1 093
Övriga lokalkostnader	-6 666	-4 688
Tomträttsavgäld	-11 300	-11 300
Övr förbrukningsinventarier	-458	-17 930
Reparation och underhåll bostäder	-28 586	0
Postbefordran	0	-313
Fastighetsförsäkring	-14 587	-13 945
Revisionsarvoden	-5 500	-5 500
Övriga förvaltningskostnader	-920	-120
Redovisningstjänster	-21 134	-19 066
Bankkostnader	-1 652	-1 651
Fastighetsavgift	-6 356	-6 076
Fastighetsskatt	-1 910	-1 900
Summa övriga externa kostnader	-168 388	-166 642

Not 4 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	580 542	580 542
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	580 542	580 542
Ingående avskrivningar	-299 736	-288 125
Årets avskrivningar	-11 611	-11 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 347	-299 736
Utgående redovisat värde	269 195	280 806
Taxeringsvärden byggnader	2 600 000	2 600 000
Taxeringsvärden mark	2 035 000	2 035 000
Summa taxeringsvärden	4 635 000	4 635 000
Bokfört värde byggnader	269 195	280 806
Summa byggnader	269 195	280 806

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån 220106 Stadshypotek, 1,39% 2024-10-30	0	480 000
Lån 503985 Stadshypotek 3,69 % 2025-07-30	331 625	335 125
Lån 541137 Stadshypotek 3,93 % 2026-12-01	896 696	905 848
Lån 606413 Stadshypotek 5,084 %, 2025-06-30	36 300	0
Summa långfristiga skulder	1 264 621	1 720 973

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 757 673 kronor (1 770 725 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 264 621	1 720 973
Summa långfristiga skulder	1 264 621	1 720 973
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	493 052	49 752
Summa kortfristiga skulder	493 052	49 752

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 784 700	1 784 700
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	1 784 700	1 784 700

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carl Tersman Toll
Ordförande

Fredrik Goffhé

Gabriella Törnström

Anders Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 11

Organisationsnummer 716419-4180

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 11.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Marlene Jonsson