



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 17</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| STENSÖTAN 1          | 2013    | Solna  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 7 100 kvm och 3 lokaler om 302 kvm. Byggnadernas totalyta är 7402 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Muamer Vrana          | Ordförande      |
| Dick Sjölund          | Styrelseledamot |
| Gabriel Makdesi Ilias | Styrelseledamot |
| Steve Redstorm        | Styrelseledamot |
| Daniel Abrahamsson    | Suppleant       |
| Elisabeth Olsson      | Suppleant       |

### Valberedning

Leif Sjöblom  
Saeid Sabeghi

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Jonas Olsson    Revisor    JO Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte till led armaturer i garaget
- 2023 ● Målning av träpaneler runt entréerna  
Nytt passersystem
- 2022 ● Stamspolning
- 2021 ● OVK

Vi har bytt ut alla armaturer i garaget till moderna LED-armaturer samt fasadbelysningen vid entréerna till LED.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har vi framgångsrikt omförhandlat tre av våra fyra lån. Samtliga lån är nu bundna, vilket ger oss en stabil och förutsägbar räntekostnad.

Vi har fordringar på Eways konkursbo, som tidigare ansvarade för hanteringen av elbilsladdning men upphörde med inbetalningarna till oss. För att säkerställa kontinuitet och förbättra betalningsflödet har vi bytt leverantör till ChargeBuddy. Med ChargeBuddy fungerar inbetalningarna nu smidigt och utan avbrott.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 160 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 6 985 752   | 6 353 676   | 6 035 217   | 6 015 920   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 152 590  | -676 027    | -325 149    | 103 495     |
| Soliditet (%)                                      | 74          | 74          | 74          | 74          |
| Yttre fond                                         | 4 730 444   | 4 006 389   | 3 330 550   | 3 144 127   |
| Taxeringsvärde                                     | 259 866 000 | 259 866 000 | 259 866 000 | 211 800 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 743         | 678         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 79,9        | 74,1        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 789      | 11 915      | 12 070      | 12 239      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 308      | 11 429      | 11 578      | 11 740      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 202         | 198         | 258         | 382         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 60          | 63          | 70          | 46          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 57          | 50          | 48          | 43          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 31          | 22          | 18          | 21          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 149         | 135         | 136         | 110         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,54        | 1,86        | 1,16        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,87       | 17,57       | -           | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror till stor del på ökade ränte- och driftkostnader. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 243 950 000        | -                                            | -                               | 243 950 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 006 389          | -55 543                                      | 779 598                         | 4 730 444          |
| Balanserat resultat      | -736 117           | -620 484                                     | -779 598                        | -2 136 199         |
| Årets resultat           | -676 027           | 676 027                                      | -1 152 590                      | -1 152 590         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>246 544 245</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 152 590</b>               | <b>245 391 655</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 356 601        |
| Årets resultat                                                     | -1 152 590        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -779 598          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 288 789</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 475 809           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-2 812 980</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 6 985 752         | 6 353 676         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 31 437            | 142 838           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>7 017 188</b>  | <b>6 496 514</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 174 030        | -2 714 128        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -477 730          | -530 344          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -230 005          | -219 335          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 170 224        | -2 141 136        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 051 989</b> | <b>-5 604 943</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>965 199</b>    | <b>891 571</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 21 147            | 18 722            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 138 936        | -1 586 320        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 117 789</b> | <b>-1 567 598</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 152 590</b> | <b>-676 027</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 152 590</b> | <b>-676 027</b>   |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 327 133 967 | 329 265 407 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 339 331     | 378 115     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 327 473 298 | 329 643 522 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 327 473 298 | 329 643 522 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 16 388      | 47 031      |
| Övriga fordringar                            | 14     | 2 708 023   | 2 823 524   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 620 960     | 1 156       |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 3 345 371   | 2 871 711   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 345 371   | 2 871 711   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 330 818 669 | 332 515 233 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 243 950 000        | 243 950 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 730 444          | 4 006 389          |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 248 680 444        | 247 956 389        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -2 136 199         | -736 117           |
| Årets resultat                               |        | -1 152 590         | -676 027           |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -3 288 789         | -1 412 144         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>245 391 655</b> | <b>246 544 245</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 82 800 000         | 25 000 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 47 970             | 0                  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 82 847 970         | 25 000 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18     | 900 000            | 59 600 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 440 090            | 152 681            |
| Skatteskulder                                |        | 347                | 347                |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 33 807             | 72 455             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 204 800          | 1 145 506          |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 2 579 044          | 60 970 989         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>330 818 669</b> | <b>332 515 233</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>965 199</b>   | <b>891 571</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 170 224        | 2 141 136         |
|                                                                                 | <b>3 135 423</b> | <b>3 032 707</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 21 147           | 18 722            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 215 744       | -1 369 213        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>940 826</b>   | <b>1 682 216</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -459 673         | -175 975          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 384 864          | -28 560           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>866 016</b>   | <b>1 477 681</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -387 811          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-387 811</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                   |
| Amortering av lån                                                               | -900 000         | -1 100 000        |
| Depositioner                                                                    | 47 970           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-852 030</b>  | <b>-1 100 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>13 986</b>    | <b>-10 130</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>2 653 797</b> | <b>2 663 928</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 667 784</b> | <b>2 653 797</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|              |        |
|--------------|--------|
| Byggnad      | 0,83 % |
| Passersystem | 10 %   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 4 937 628        | 4 484 114        |
| Hysesintäkter lokaler, moms       | 471 840          | 442 968          |
| Hysesintäkter garage              | 567 053          | 620 046          |
| Hysesintäkter garage, moms        | 136 640          | 89 597           |
| Hysesintäkter p-plats             | 24 929           | 20 400           |
| Hysesintäkter p-plats, moms       | 4 800            | 4 800            |
| Deb. fastighetsskatt, moms        | 38 652           | 39 311           |
| Bredband                          | 146 160          | 145 973          |
| Hyses- och avgiftsrabatt          | 0                | -4 450           |
| Varmvatten                        | 184 668          | 184 487          |
| El                                | 0                | -1 699           |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 10 369           | 0                |
| Påminnelseavgift                  | 840              | 480              |
| Dröjsmålsränta                    | 117              | 0                |
| Pantsättningsavgift               | 18 240           | 21 483           |
| Överlåtelseavgift                 | 11 104           | 26 050           |
| Administrativ avgift              | 980              | 0                |
| Andrahandsuthyrning               | 14 696           | 9 284            |
| Vidarefakturerade kostnader       | 417 035          | 267 869          |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 0                | 2 963            |
| Öres- och kronutjämning           | 0                | -1               |
| <b>Summa</b>                      | <b>6 985 752</b> | <b>6 353 676</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2024          | 2023           |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Elstöd                      | 0             | 105 288        |
| Övriga intäkter             | 12 677        | 28 046         |
| Försäkringsersättning       | 18 760        | 0              |
| Återbäring försäkringsbolag | 0             | 9 504          |
| <b>Summa</b>                | <b>31 437</b> | <b>142 838</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 24 859         | 19 941         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal    | 0              | 39 448         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 38 186         | 7 005          |
| Larm och bevakning                  | 28 780         | 20 649         |
| Städning enligt avtal               | 75 352         | 71 539         |
| Städning utöver avtal               | 43 423         | 25 794         |
| Besiktningar                        | 0              | 5 618          |
| Hissbesiktning                      | 9 085          | 8 496          |
| Brandskydd                          | 110 681        | 56 353         |
| Gårdkostnader                       | 0              | 1 514          |
| Gemensamma utrymmen                 | 0              | 6 209          |
| Sophantering                        | 25 147         | 14 196         |
| Garage/parkering                    | 3 928          | 0              |
| Snöröjning/sandning                 | 75 624         | 90 560         |
| Serviceavtal                        | 128 736        | 115 100        |
| Mattvätt/Hyrmattor                  | 23 614         | 21 630         |
| Förbrukningsmaterial                | 61 394         | 6 191          |
| <b>Summa</b>                        | <b>648 809</b> | <b>510 245</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Huskropp utvändigt           | 0              | 18 538         |
| Installationer               | 0              | 14 663         |
| Trapphus/port/entr           | 6 665          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 10 872         | 52 180         |
| VVS                          | 57 305         | 5 008          |
| Värmeanläggning/undercentral | 5 861          | 2 711          |
| Ventilation                  | 31 219         | 26 071         |
| Elinstallationer             | 26 423         | 35 466         |
| Hissar                       | 76 334         | 251 440        |
| Tak                          | 2 121          | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 20 083         | 3 109          |
| Vattenskada                  | 145 796        | 61 636         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 42 623         |
| <b>Summa</b>                 | <b>382 679</b> | <b>513 444</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024           | 2023          |
|--------------------|----------------|---------------|
| Huskropp utvändigt | 0              | 55 543        |
| Elinstallationer   | 370 287        | 0             |
| Mark/gård/utemiljö | 105 522        | 0             |
| <b>Summa</b>       | <b>475 809</b> | <b>55 543</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 445 760          | 466 131          |
| Uppvärmning             | 425 006          | 371 134          |
| Vatten                  | 230 560          | 159 768          |
| Sophämtning/renhållning | 271 301          | 230 011          |
| Grovsopor               | 12 468           | 7 321            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 385 095</b> | <b>1 234 364</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 126 295        | 182 288        |
| Självrisk              | 0              | 26 005         |
| Kabel-TV               | 25 591         | 33 050         |
| Bredband               | 91 091         | 120 528        |
| Fastighetsskatt        | 38 660         | 38 660         |
| <b>Summa</b>           | <b>281 637</b> | <b>400 531</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 0              | 660            |
| Tele- och datakommunikation     | 13 341         | 234            |
| Juridiska åtgärder              | 0              | 23 897         |
| Inkassokostnader                | 1 472          | 2 496          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 837         | 17 357         |
| Styrelseomkostnader             | 2 555          | 1 390          |
| Fritids och trivselkostnader    | 1 952          | 0              |
| Föreningskostnader              | 9 768          | 9 152          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 370 240        | 305 211        |
| Överlåtelsekostnad              | 18 038         | 40 384         |
| Pantsättningskostnad            | 25 779         | 33 110         |
| Administration                  | 6 928          | 10 627         |
| Konsultkostnader                | 7 821          | 77 746         |
| Bostadsrätterna Sverige         | 0              | 8 080          |
| <b>Summa</b>                    | <b>477 730</b> | <b>530 344</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 175 500        | 167 706        |
| Arbetsgivaravgifter | 54 505         | 51 629         |
| <b>Summa</b>        | <b>230 005</b> | <b>219 335</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 2 138 936        | 1 586 114        |
| Övriga räntekostnader        | 0                | 206              |
| <b>Summa</b>                 | <b>2 138 936</b> | <b>1 586 320</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 346 358 300        | 346 358 300        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>346 358 300</b> | <b>346 358 300</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -17 092 893        | -14 961 453        |
| Årets avskrivning                             | -2 131 440         | -2 131 440         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-19 224 333</b> | <b>-17 092 893</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>327 133 967</b> | <b>329 265 407</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>89 558 300</i>  | <i>89 558 300</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 180 136 000        | 180 136 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 79 730 000         | 79 730 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>259 866 000</b> | <b>259 866 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 387 811        | 0              |
| Inköp                                 | 0              | 387 811        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>387 811</b> | <b>387 811</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -9 696         | 0              |
| Avskrivningar                         | -38 784        | -9 696         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-48 480</b> | <b>-9 696</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>339 331</b> | <b>378 115</b> |



#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 40 239           | 39 392           |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0                | 130 215          |
| OBS-konto                      | 0                | 120              |
| Transaktionskonto              | 1 597 484        | 1 585 623        |
| Borgo räntekonto               | 1 070 300        | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 708 023</b> | <b>2 823 524</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31   |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Förutbetalda kostnader   | 102 865        | 1 156        |
| Förutbet försäkr premier | 62 373         | 0            |
| Förutbet kabel-TV        | 8 578          | 0            |
| Förutbet bredband        | 30 028         | 0            |
| Upplupna intäkter        | 417 116        | 0            |
| <b>Summa</b>             | <b>620 960</b> | <b>1 156</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek AB     | 2026-10-21               | 1,00 %                  | 25 000 000          | 25 000 000          |
| Stadshypotek AB       | 2026-10-30               | 2,58 %                  | 19 200 000          | 19 800 000          |
| Stadshypotek AB       | 2027-09-30               | 2,47 %                  | 20 000 000          | 20 000 000          |
| Stadshypotek AB       | 2027-09-30               | 2,47 %                  | 19 500 000          | 19 800 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>83 700 000</b>   | <b>84 600 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 900 000             | 59 600 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 80 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 3 960            | 0                |
| Uppl kostn el                    | 52 636           | 0                |
| Uppl kostnad Värme               | 41 430           | 0                |
| Uppl kostn räntor                | 304 776          | 381 584          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 11 856           | 0                |
| Uppl kostnad arvoden             | 175 500          | 167 756          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 55 142           | 52 709           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 559 500          | 543 457          |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 204 800</b> | <b>1 145 506</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 102 508 300 | 102 508 300 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

---

Dick Sjölund  
Styrelseledamot

---

Gabriel Makdesi Ilias  
Styrelseledamot

---

Muamer Vrana  
Ordförande

---

Steve Redstorm  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Jonas Olsson  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:24

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 19:22

DOCUMENT ID:

S1bFBB6Delx

ENVELOPE ID:

rJKBBTwlgg-S1bFBB6Delx

DOCUMENT NAME:

Brf Stensötan i Järvastaden, 769626-8106 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. GABRIEL MAKDESI ILIAS<br>gabriel.stensotan@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 19:23<br>06.05.2025 19:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.150.242 |
| 2. STEVE REDSTORM<br>steve.stensotan@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 20:12<br>06.05.2025 20:09 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.149.132.43  |
| 3. Muamer Vrana<br>ordforande.stensotan@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 10:41<br>07.05.2025 10:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.138.170  |
| 4. DICK RUDOLF SJÖLUND<br>ekonomi.stensotan@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 10:51<br>07.05.2025 10:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.238.7.249    |
| 5. Dag Jonas Olsson<br>jonas@jorevision.se              | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 12:24<br>07.05.2025 12:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 151.236.204.245 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stensötan i Järvastaden  
Org.nr. 769626-8106

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stensötan i Järvastaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet ”Revisorns ansvar”. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Jonas Olsson  
Godkänd revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 12:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 19:22

DOCUMENT ID:

r1qSHaPlgg

ENVELOPE ID:

B1xYHravllg-r1qSHaPlgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ISA\_ Brf Stensötan i Järvastaden.pdf  
4 pages

## Activity log

| RECIPIENT           | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS             |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|
| 1. Dag Jonas Olsson |  Signed | 07.05.2025 12:26 | eID    | Swedish BankID      |
| jonas@jorevision.se | Authenticated                                                                            | 07.05.2025 12:24 | Low    | IP: 151.236.204.245 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed