

# Årsredovisning 2022

BRF STUBBEN 7

769623-4504



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STUBBEN 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# 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 kommer 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-08-03.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stubben 7 Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 991 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Moderna Försäkringar Företag.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thomas Nilsson	Ordförande
Magnus Lidstedt	Kassör
Jessica Lissel	Ledamot
Jan Bogne	Suppleant
Jim Löfgren	Suppleant

### VALBEREDNING

Michael Capek och Jonas Cederkvist

### FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans

### REVISORER

Martin Stark Stark Ekonomi AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inköp av nya entrétag till övre ingångarna.

Uppsättning av 3 st laddstolpar för elbilar.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 18 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	546	554	545	547
Resultat efter fin. poster	-149	-803	-116	-248
Soliditet, %	76	76	77	77
Yttre fond	347	320	242	165

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	36 490 000	-	-	36 490 000
Fond, yttre underhåll	319 600	-	27 400	347 000
Balanserat resultat	-1 554 437	-802 962	-27 400	-2 384 799
Årets resultat	-802 962	802 962	-149 934	-149 934
<b>Eget kapital</b>	<b>34 452 201</b>	<b>0</b>	<b>-149 934</b>	<b>34 302 266</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 384 799
Årets resultat	-149 934
Totalt	<u><b>-2 534 734</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	77 400
Balanseras i ny räkning	-2 612 134
	<u><u><b>-2 534 734</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

T<sub>3</sub>

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		546 979	553 744
Rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>546 979</b>	<b>553 744</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-161 397	-832 199
Övriga externa kostnader	7	-57 798	-53 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 692	-349 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-568 887</b>	<b>-1 235 349</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-21 909</b>	<b>-681 605</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-128 026	-121 357
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 026</b>	<b>-121 357</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-149 934</b>	<b>-802 962</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-149 934</b>	<b>-802 962</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	44 490 990	44 836 158
Markanläggningar	10	36 097	40 621
Pågående projekt		88 200	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 615 287</b>	<b>44 876 779</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 615 287</b>	<b>44 876 779</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		0	1 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 240	36 368
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 240</b>	<b>37 558</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		628 097	561 908
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>628 097</b>	<b>561 908</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>670 337</b>	<b>599 466</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 285 624</b>	<b>45 476 246</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 490 000	36 490 000
Fond för yttre underhåll		347 000	319 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 837 000</b>	<b>36 809 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 384 799	-1 554 437
Årets resultat		-149 934	-802 962
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 534 734</b>	<b>-2 357 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 302 266</b>	<b>34 452 201</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 948 465	7 367 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 948 465</b>	<b>7 367 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 918 005	3 569 540
Leverantörsskulder		36 419	15 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	80 469	71 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 034 893</b>	<b>3 656 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 285 624</b>	<b>45 476 246</b>

TG

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stubben 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Markanläggningar	6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	37 375	44 200
Årsavgifter, bostäder	466 452	466 452
Övriga intäkter	43 152	43 092
<b>Summa</b>	<b>546 979</b>	<b>553 744</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	7 250	0
Fastighetsskötsel	899	0
Trädgårdsarbete	612	5 428
<b>Summa</b>	<b>8 761</b>	<b>5 428</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fasader	0	50 000
Reparationer	26 343	72 912
Temo. rep und eller projekt	0	585 000
<b>Summa</b>	<b>26 343</b>	<b>707 912</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	27 658	11 748
Sophämtning	10 077	9 051
Vatten	26 999	24 843
<b>Summa</b>	<b>64 734</b>	<b>45 642</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	32 304	32 000
Fastighetsförsäkringar	18 271	17 329
Kabel-TV	10 984	23 888
<b>Summa</b>	<b>61 559</b>	<b>73 217</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	20 248	19 692
Förbrukningsmaterial	125	104
Revisionsarvoden	13 500	13 500
Övriga förvaltningskostnader	23 925	20 162
<b>Summa</b>	<b>57 798</b>	<b>53 458</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Ränteintäkter	-1 061	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	129 087	120 942
Övriga räntekostnader	0	415
<b>Summa</b>	<b>128 026</b>	<b>121 357</b>

TU

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	47 281 520	47 281 520
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>47 281 520</b>	<b>47 281 520</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 445 362	-2 100 194
Årets avskrivning	-345 168	-345 168
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 790 530</b>	<b>-2 445 362</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>44 490 990</b>	<b>44 836 158</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 690 060</i>	<i>6 690 060</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>	<b>33 600 000</b>	<b>25 800 000</b>

NOT 10, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 750	67 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>67 750</b>	<b>67 750</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-27 129	-22 605
Årets avskrivning	-4 524	-4 524
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 653</b>	<b>-27 129</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>36 097</b>	<b>40 621</b>

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	5 384	5 384
Försäkringspremier	18 268	16 610
Förvaltning	6 855	6 306
Kabel-TV	1 831	1 831
Räntor	4 944	1 529
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 958	4 708
<b>Summa</b>	<b>42 240</b>	<b>36 368</b>

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-06-30	0,94 %	3 383 805	3 419 145
Stadshypotek	2023-01-16	3,25 %	3 534 200	3 534 200
Stadshypotek	2023-06-30	0,84 %	3 348 465	3 383 805
Stadshypotek	2024-06-30	0,97 %	600 000	600 000
<b>Summa</b>			<b>10 866 470</b>	<b>10 937 150</b>

*Varav kortfristig del*

6 918 005

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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	6 264	0
Förutbetalda avgifter/hyror	45 712	44 087
Utgiftsräntor	18 567	18 674
Vatten	7 245	6 245
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 681	2 107
<b>Summa</b>	<b>80 469</b>	<b>71 113</b>

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
<b>Summa</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

# Underskrifter

ENSKEDE, 2023 - 05 - 02

Ort och datum

Jessica Lissel

Jessica Lissel

Magnus Lidstedt

Magnus Lidstedt

Thomas Nilsson

Thomas Nilsson

Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 05

Martin Stark

Martin Stark

Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i  
BRF Stubben 7  
Org nr 769623-4504*

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

*Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stubben 7 avseende räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

#### **Styrelsen ansvar**

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om 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.

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

*Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Stubben 7 för år 2022*

### **Styrelsen ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande årets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

- Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.
- Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 5 maj 2023

**Martin Stark**  
Revisor