

# Brf Stuvsta 2

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Stuvsta 2**  
716422-0472  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stuvsta 2, 716422-0472, med säte i Huddinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-12-13 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Lars Sjunnevik	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Marko Åhlstedt	Ledamot	2023
Åsa Magnusson	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleant

Tulin Rauf Sali	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Niklas Bromér, KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
------------------------	----------------------	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Leoparden 20 i Huddinge kommun med därpå uppförd byggnad med 45 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1994. Fastighetens adresser är Stationsvägen 37-39.

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt, 31 garageplatser med hyresrätt samt en övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4,5 rok
11	25	5	2	2

Total tomtarea:	2 531 kvm
Total bostadsarea:	3 140 kvm
Total lokalarea	67 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen är en del av Stuvsta 4 Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar gemensamhetslokaler och trädgård. I gemensamhetsanläggningen ingår:

Garageanläggning  
Fjärrvärmecentral för produktion av värme och vatten  
Centralantenn för radio och TV  
Bredband  
Tvätt- och grovtvättstugor  
Cykel- och barnvagnsförråd  
Teleutrymme i elrum  
Anslutning vatten och avlopp  
Elinstallation för garage och ytterbelysning  
Gemensamhetslokaler  
Lägenhetsförråd  
Utvändiga parkeringsplatser  
Gårdar, trappor, planteringar och ytterbelysning  
Lekplatser

Kostnaden för gemensamhetsanläggningen utförande och drift fördelas mellan fastigheterna enligt följande andelstal:

Fastighet	Andel	Fastighetsägare
Leoparden 17	35,2 %	Brf Stuvsta nr 3
Leoparden 20	32,4 %	Brf Stuvsta 2
Leoparden 18	32,4 %	Brf Stuvsta 1



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Dekra Industrial AB

ITK AB

Elis Textil Service AB

SRV Återvinning AB

Sustend AB

Söderlås vid Ringen AB

Callnes Invest & Consulting AB

Mats Häger Bygg AB

Södertörns Fjärrvärme AB

Stockholm Vatten AB

Geoclean AB

Vattenfall AB

AT Drift AB

Tele2 Sverige AB

Tele2 Sverige AB

JA Luftkontroll KB

Apcoa Parking Sverige AB

Hissbesiktning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

Avfallshantering

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Abonnemang porttelefoner, via Stuvsta 4 SFF

Snöröjning, via Stuvsta 4 SFF

Snöröjning tak samt markskötsel, via Stuvsta 4 SFF

Fjärrvärme, via Stuvsta 4 SFF

Vatten, via Stuvsta 4 SFF

Städning, via Stuvsta 4 SFF

Elavtal avseende volym, via Stuvsta 4 SFF

Serviceavtal tvättutrustning, via Stuvsta 4 SFF

Bredband, via Stuvsta 4 SFF

Kabel-TV, via Stuvsta 4 SFF

Serviceavtal ventilation, via Stuvsta 4 SFF

Tillsyn parkering, via Stuvsta 4 SFF

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 19 040 kr och planerat underhåll för 39 086 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-11-24 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 586 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 183 per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



### Styrelsens ord

2022 har styrelsen genomfört en mängd åtgärder för att underhålla och förbättra fastigheterna. Brandskyddsrondering genomfördes, brandvarnare installerades i trapphusen, avloppsrensning i samtliga kök och badrum genomfördes, skyddsrummen blev kontrollerade och är nu utrustade med vattendunkar och förbandsmaterial, stuprännor har reparerats / bytts ut, nya skyltar har satts upp på gård och dörrar för att hindra obehöriga att komma in, den årliga garagestädning genomfördes, service av hissarna genomfördes, injustering av ventilation gjordes. Inför åtgärder 2023 har taken besiktats med förslag till åtgärder som ska genomföras det kommande året, och offerter för fiberinstallation togs in med beslut om att installera fiber i alla lägenheter det kommande året.

För den tekniska förvaltningen har en ny firma anlåtts, och för den yttre miljön har ny trädgårdsmästare anlåtts.

### Medlemsinformation

#### Överlåtelse

Under 2022 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 9 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

#### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 63 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

#### Årsavgifter

Föreningen har tillämpat frivilligt kapitaltillskott för sina medlemmar sedan 2016, vilket gör att årsavgiften består av två delar - årsavgift drift och årsavgift kapital. Delen för drift var 2022 i snitt 689 kr/kvm och årsavgiften för kapital var i snitt 152 kr/kvm. Årsavgiften för 2023 beräknas, enligt av styrelsen antagen budget, till 689 kr/kvm för drift samt 245 kr/kvm för kapital.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 866	2 801	2 971	2 862
Resultat efter finansiella poster	75	37	259	-1 537
Förändring av underhållsfond	547	509	559	-847
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-84	53	88	-292
Sparande kr / kvm	156	162	215	93
Soliditet (%)	19	19	19	19
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	841	890	890	854
Driftskostnad, kr / kvm	547	487	433	492
Energikostnad, kr / kvm	-	-	-	-
Ränta, kr / kvm	123	114	202	200
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	183	189	187	184
Lån, kr / kvm	9 161	9 187	9 226	9 234
Räntekänslighet (%)	62	60	44	44
Snittränta (%)	1,34	1,25	2,19	2,17

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Dessa kostnader tas av Stuvsta 4 Samfällighetsförening och ligger med i den samfällighetsavgift som föreningen betalar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften kapital.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>2 801 000</b>	<b>855 000</b>	<b>1 094 000</b>	<b>1 424 022</b>	<b>921 641</b>	<b>36 656</b>
Disposition enligt föreningsstämma					36 656	-36 656
Avsättning till underhållsfond				586 000	-586 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-39 086	39 086	
Årets resultat						75 110
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 801 000</b>	<b>855 000</b>	<b>1 094 000</b>	<b>1 970 936</b>	<b>411 383</b>	<b>75 110</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	958 297
Årets resultat före fondförändring	75 110
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-586 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 086
Summa över/underskott	486 493

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**486 493**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 841 366	2 770 659
Övriga rörelseintäkter	3	24 528	30 808
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 865 894</b>	<b>2 801 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 811 802	-1 687 222
Övriga externa kostnader	7	-157 683	-194 534
Personalkostnader	8	-43 059	-128 792
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-387 556	-387 557
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 400 100</b>	<b>-2 398 105</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>465 794</b>	<b>403 362</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 894	287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 578	-366 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 684</b>	<b>-366 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>75 110</b>	<b>36 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>75 110</b>	<b>36 656</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	34 974 964	35 362 520
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 974 964	35 362 520
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		34 974 964	35 362 520
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		49 271	1 168
Övriga fordringar		2 065 419	1 682 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	407 036	322 415
Summa kortfristiga fordringar		2 521 726	2 006 577
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 521 726	2 006 577
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		37 496 690	37 369 097

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 656 000	3 656 000
Kapitaltillskott		1 094 000	1 094 000
Underhållsfond		1 970 936	1 424 022
Summa bundet eget kapital		6 720 936	6 174 022
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		411 383	921 641
Årets resultat		75 110	36 656
Summa fritt eget kapital		486 493	958 297
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 207 429</b>	<b>7 132 319</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	26 440 000	15 650 000
Summa långfristiga skulder		26 440 000	15 650 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 940 000	13 812 500
Leverantörsskulder		87 104	18 414
Skatteskulder		3 027	3 081
Övriga skulder		447 241	344 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	371 889	408 446
Summa kortfristiga skulder		3 849 261	14 586 778
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 496 690</b>	<b>37 369 097</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	465 794	403 362
Avskrivningar	387 556	387 557
	<b>853 350</b>	<b>790 919</b>
Erhållen ränta	3 894	287
Erlagd ränta	-394 578	-366 993
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>462 666</b>	<b>424 213</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-89 622	2 564
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	86 880	32 580
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>459 924</b>	<b>459 357</b>
Amortering av låneskulder	-13 882 500	-10 725 000
Upptagna lån	13 800 000	10 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-82 500</b>	<b>-125 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>377 424</b>	<b>334 357</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 663 681</b>	<b>1 329 324</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 041 105</b>	<b>1 663 681</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder - drift	2 162 377	2 120 028
Årsavgifter bostäder - kapital	477 078	491 993
Hyror p-platser/garage	201 911	158 638
<b>Summa</b>	<b>2 841 366</b>	<b>2 770 659</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 400	7 800
Överlåtelseavgifter	8 366	5 943
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 348	4 083
Övriga intäkter	2 414	12 982
<b>Summa</b>	<b>24 528</b>	<b>30 808</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	5 532
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 911	13 886
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 562	3 015
VA & sanitet, installationer	7 685	-
El, installationer	1 038	-
Hiss	4 844	5 786
<b>Summa</b>	<b>19 040</b>	<b>28 219</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	95 779
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 086	-
<b>Summa</b>	<b>39 086</b>	<b>95 779</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	80 335	78 025
Teknisk förvaltning	4 719	-
Besiktningkostnader	4 058	3 999
Bevakningskostnader	-	5 017
Serviceavtal	66 485	59 626
Förbrukningsmaterial	489	5 267
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 475	-
Avfallshantering	85 484	79 070
Försäkringar	38 411	23 958
Systematiskt brandskyddsarbete	10 252	15 801
Samfälligheter	1 460 967	1 292 461
<b>Summa</b>	<b>1 753 676</b>	<b>1 563 224</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	941	755
Kontorsmateriel och trycksaker	14 025	7 514
Tele och post	4 160	3 944
Förvaltningskostnader	93 327	102 856
Revision	29 375	29 125
Bankkostnader	1 446	1 185
IT-tjänster	390	3 082
Övriga externa tjänster	7 500	38 813
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 720	5 660
Övriga externa kostnader	800	1 600
<b>Summa</b>	<b>157 683</b>	<b>194 534</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	42 000	98 000
<b>Summa</b>	<b>42 000</b>	<b>98 000</b>
Sociala avgifter	1 059	30 792
<b>Summa</b>	<b>43 059</b>	<b>128 792</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	387 556	387 557
<b>Summa</b>	<b>387 556</b>	<b>387 557</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	38 755 624	38 755 624
-Mark	7 082 000	7 082 000
	<u>45 837 624</u>	<u>45 837 624</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>45 837 624</b>	<b>45 837 624</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 475 104	-10 087 547
	<u>-10 475 104</u>	<u>-10 087 547</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-387 556	-387 557
	<u>-387 556</u>	<u>-387 557</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 862 660</b>	<b>-10 475 104</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 974 964</b>	<b>35 362 520</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 892 964	28 280 520
Mark	7 082 000	7 082 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	60 400 000	47 000 000
Lokaler	1 198 000	1 237 000
	<u>61 598 000</u>	<u>48 237 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>61 598 000</b>	<b>48 237 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	41 054 000	30 077 000



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	51 941	51 941
	<u>51 941</u>	<u>51 941</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <b>51 941</b>	 <b>51 941</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-51 941	-51 941
	<u>-51 941</u>	<u>-51 941</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <b>-51 941</b>	 <b>-51 941</b>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>-</b>	 <b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	407 036	322 415
<b>Summa</b>	<b>407 036</b>	<b>322 415</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 940 000	13 812 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 440 000	15 650 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>29 380 000</b>	<b>29 462 500</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	29 380 000	29 462 500
<b>Summa</b>	<b>29 380 000</b>	<b>29 462 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,47 %	2025-04-30	-	2 500 000	12 500	2 487 500
Stadshypotek	2,25 %	2024-04-30	-	2 300 000	12 500	2 287 500
Stadshypotek	2,27 %	2026-03-30	-	9 000 000	45 000	8 955 000
Stadshypotek	0,62 %	2025-03-30	10 600 000	-	-	10 600 000
Stadshypotek	-	Löst	2 312 500	-	2 312 500	-
Stadshypotek	1,31 %	2024-03-30	2 250 000	-	-	2 250 000
Stadshypotek	-	Löst	9 000 000	-	9 000 000	-
Stadshypotek	-	Löst	2 500 000	-	2 500 000	-
Stadshypotek	1,17 %	2023-04-30	2 800 000	-	-	2 800 000
<b>Summa</b>			<b>29 462 500</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 882 500</b>	<b>29 380 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	49 784	137 596
Upplupna räntekostnader	61 176	38 207
Förutbetalda intäkter	228 866	182 469
Upplupna revisionsarvoden	29 500	29 000
Upplupna driftskostnader	2 563	21 174
<b>Summa</b>	<b>371 889</b>	<b>408 446</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	43 660 000	43 660 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>43 660 000</b>	<b>43 660 000</b>

## **Underskrifter**

Huddinge, 2023-

Lars Sjunnevik  
Styrelseordförande

Marko Åhlstedt

Åsa Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-  
KPMG AB

Niklas Bromér  
Auktoriserad revisor



**ÅR 2022**

Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Maj 16 2023 11:22AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6461F66B8D616  
MAJ 16 2023 11:22AM

## Deltagare

Susanne Collin Thörn (Skapare)





Lars Sjunnerik (Esignatur)

Marko Åhlstedt (Esignatur)

Åsa Magnusson (Esignatur)

Niklas Bromér (Esignatur)



Maj 15 2023 11:10AM	Susanne Collin Thörn skickade dokumentet till deltagarna
Maj 16 2023 08:15AM	Lars Sjunnevik granskade dokumentet:
Maj 16 2023 08:17AM	 Lars Oscar Sjunnevik signerade dokumentet
Maj 15 2023 11:16AM	Marko Åhlstedt granskade dokumentet:
Maj 15 2023 11:16AM	 Marko Sebastian Åhlstedt signerade dokumentet
Maj 16 2023 09:46AM	Åsa Magnusson granskade dokumentet:
Maj 16 2023 09:47AM	 Åsa Elisabeth Magnusson signerade dokumentet
Maj 16 2023 09:51AM	Niklas Bromér granskade dokumentet:
Maj 16 2023 11:22AM	 Niklas Bromér signerade dokumentet
Maj 16 2023 11:22AM	Dokumentet har signerats





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stuvsta 2, org. nr 716422-0472

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stuvsta 2 för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden..

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stuvsta 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

---

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö 2023-05-16

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 69532F05F0C7402BB2B48A3AAB19F633  
 Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Stuvsta 2.pdf  
 Source Envelope:  
 Document Pages: 2 Signatures: 1  
 Certificate Pages: 2 Initials: 0  
 AutoNav: Enabled  
 Envelopeld Stamping: Enabled  
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
 Niklas Bromér  
 PO Box 50768  
 Malmö, SE -202 71  
 niklas.bromer@kpmg.se

**Record Tracking**

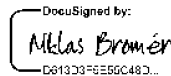
Status: Original Holder: Niklas Bromér  
 5/16/2023 11:30:05 AM niklas.bromer@kpmg.se

Location: DocuSign

**Signer Events**

Niklas Bromér  
 niklas.bromer@kpmg.se  
 KPMG AB  
 Security Level: Email, Account Authentication  
 (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
 D613D3F5E56C48D...

Signature Adoption: Pre-selected Style

**Timestamp**

Sent: 5/16/2023 11:30:56 AM  
 Viewed: 5/16/2023 11:36:14 AM  
 Signed: 5/16/2023 11:36:19 AM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: ae1e2df8-280b-5e65-836c-9b66bff48fdc  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 5/16/2023 11:36:01 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
 Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

Signature

Timestamp

**Editor Delivery Events**

Status

Timestamp

**Agent Delivery Events**

Status

Timestamp

**Intermediary Delivery Events**

Status

Timestamp

**Certified Delivery Events**

Status

Timestamp

**Carbon Copy Events**

Status

Timestamp

**Witness Events**

Signature

Timestamp

**Notary Events**

Signature

Timestamp

**Envelope Summary Events**

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/16/2023 11:30:57 AM
Certified Delivered	Security Checked	5/16/2023 11:36:14 AM
Signing Complete	Security Checked	5/16/2023 11:36:19 AM
Completed	Security Checked	5/16/2023 11:36:19 AM



**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

