

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Stopet 2,3,4 i Stockholm

Org.nr 769616-7043

Styrelsen för Brf Stopet 2,3,4 i Stockholm får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar och noter	9
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kalla bostadsrättshavare.

Föreningen

- Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades första gången av Bolagsverket redan 2007-05-28.
- Förändrade stadgar registrerades senast av Bolagsverket 2018-03-19.
- Föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-03-02.
- Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun

Bostadsrättsföreningen Stopet 2,3 & 4 innehar fastigheterna

- Stopet 2: Tunnländsvägen 56 och 58, Stopvägen 123
- Stopet 3: Stopvägen 113 och 115
- Stopet 4: Stopvägen 105, 107, 109 och 111.

Fastigheten

2012-04-04 förvärvade föreningen fastigheterna Stopet 2, 3 & 4 inom Stockholms kommun.

Fastigheterna inrymmer 52 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 2638 kvm samt två kommersiella lokaler för uthyrning om totalt 266 kvm. 51 lägenheter var upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenheter var upplåten som hyresrätt per den 31/12 2019. De två lokalerna är uthyrda.

Föreningen innehar 14 parkeringsplatser utomhus som alla är uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår för medlemmarna. Fastigheten innehas via tomträtt.

Styrelse

Mellan den 2021-06-07 och 2022-06-13 bestod styrelsen av Sakari Karttunen (ordförande) , Karolina Hoti, Sofia Olausson, Margareta Boström, Carina Greijer som ordinarie styrelseledamöter. Linda Wallin, Stefan Björkman och Beatrice johansson som suppleanter.

Vid ordinarie föreningsstämma den 2022-06-13 valde föreningen en ny styrelse.

Från och med 2022-06-13 består styrelsen av Sakari Karttunen (ordförande), Margareta Boström Sofia Olausson, Carina Greijer och Linda Wallin som ordinarie styrelseledamöter. Beatrice Johansson, Stefan Björkman och Nina Sollier som suppleanter.

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Stopet 2,3,4 är två styrelseledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2022 hållit 10 protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Fredrik Åborg.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-13. På stämman närvarade 14 röstberättigade och 8 fullmakter. Röstlängden bestämdes till 26 röstberättigade

Extra föreningsstämma avhölls 2022-12-12. På stämman närvarade 18 röstberättigade, inga fullmakter hade inkommit. Röstlängden bestämdes till 18 röstberättigade

Föreningen hade vid årets slut 66 (f.å 67) medlemmar.

Under 2022 har 3 (f.å 5) överlåtelser skett.

Preliminärt datum för årsstämman är den 15 juni 2023.

Väsentliga händelser

Ekobutiken Källan gick under 2019 och föreningen har beslutat på två stämmor att omvandla lokalen till lägenheter. Ombyggnationen har startat och kommer att bli klart under 2023.

Föreningen har byggt en altan på uteplatsen.

Föreningen har beslutat på extra föreningsstämma att inte friköpa tomträtten.

Flerårsjämförelse	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	2 154 920	2 122 223	2 075 616	2 171 234	2 329 747
Resultat efter finansiella poster	-651 512	-469 443	-2 449 613	-1 582 743	-244 780
Soliditet*	88,09%	88,42%	88,39%	85,46%	85,24%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	728	728	713	713	713
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 987	2 987	2 987	4 151	4 218
Sparande till underhåll och investeringar	2	85	-778	147	
Räntekänslighet	3,6%	3,6%	3,7%	3,6%	
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	307	294	251	253	

kvm bostadsrättsyta ovan avser 31/12, vilket innebär att genomsnittet kan ändras då lägenheter säljs under året.

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2022
Rörelseintäkter	2 154 920
Rörelsekostnader	-2 693 200
Finansiella poster	<u>-113 232</u>
Årets resultat	-651 512
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	<u>654 857</u>
Årets sparande	3 345
Årets sparande per kvm total yta	2

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån
multiplikeras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Saldo vid årets början	64 218 700	9 470 987	350 000	-10 243 306
Behandling av föregående års resultat				
Avsättning till yttre fond			350 000	-350 000
Årets resultat				-651 512
Belopp vid årets utgång	64 218 700	9 470 987	700 000	-11 244 818

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	-10 593 306
årets resultat	-651 512
	-11 244 818

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fond avsättes	350 000
i ny räkning överföres	-11 594 818
	-11 244 818

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 096 514	2 094 047
Övriga intäkter	2	58 406	28 176
		<u>2 154 920</u>	<u>2 122 223</u>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	3	-1 417 363	-1 352 824
Reparation och underhåll	4	-267 165	-199 481
Övriga föreningskostnader	5	-229 733	-216 764
Personalkostnader	6	-124 082	-86 002
Avskrivningar	7,8	-654 857	-643 039
		<u>-2 693 200</u>	<u>-2 498 110</u>
Rörelseresultat		-538 280	-375 887
Ränteintäkter		202	0
Räntekostnader		-113 434	-93 556
		<u>-113 232</u>	<u>-93 556</u>
Summa resultat från finansiella poster		-651 512	-469 443
Resultat efter finansiella poster		-651 512	-469 443
Årets resultat		-651 512	-469 443

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	69 003 442	69 645 149
Inventarier	8	<u>118 346</u>	<u>0</u>
		69 121 788	69 645 149
Summa anläggningstillgångar		69 121 788	69 645 149
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17	4 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>98 291</u>	<u>78 631</u>
		98 308	83 517
Kassa och bank		2 465 996	2 421 756
Summa omsättningstillgångar		2 564 304	2 505 273
SUMMA TILLGÅNGAR		71 686 092	72 150 422

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		64 218 700	64 218 700
Upplåtelseavgifter		9 470 987	9 470 987
Yttre fond		700 000	350 000
		<u>74 389 687</u>	<u>74 039 687</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 593 306	-9 773 863
Årets resultat		-651 512	-469 443
		<u>-11 244 818</u>	<u>-10 243 306</u>
Summa eget kapital		63 144 869	63 796 381
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
		4 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		3 700 000	3 700 000
Leverantörsskulder		113 005	137 141
Skatteskulder		190 717	179 249
Övrig kortfristig skuld		256 261	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>281 240</u>	<u>337 651</u>
Summa kortfristiga skulder		4 541 223	4 354 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 686 092	72 150 422

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

	Avskrivning per år	Nyttjande- period
Byggnader	0,83%	120 år
Takreparationer	2,50%	40 år
Ombyggnation lägenhet	5%	20 år
Utbyte del av låssystem	10%	10 år
Inventarier gård	10%	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

Not 1	Nettoomsättning	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	Årsavgifter	1 875 636	1 866 414
	Hysesintäkter bostäder	87 816	87 816
	Hysesintäkter lokaler	37 449	36 024
	P-platser och garage	58 464	58 464
	Förråd	18 308	22 164
	Gästlägenhet	12 600	14 600
	Pant- och överlåtelseavgifter	6 241	8 565
		<hr/> 2 096 514	<hr/> 2 094 047

Not 2 Övriga intäkter	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administration andrahandsuthyrning	9 666	26 968
Övriga intäkter	<u>48 740</u>	<u>1 208</u>
	58 406	28 176
Not 3 Driftskostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten	120 149	107 099
Värme	536 670	563 630
EI	151 854	104 217
Sophantering	91 055	89 468
Snöröjning	16 594	30 791
Kabel-TV	15 774	15 343
Tomträttsavgäld	209 900	192 100
Fastighetsförsäkring	75 735	68 003
Fastighetsförvaltning	136 589	131 238
Städning	60 672	48 566
Övriga avtal	<u>2 371</u>	<u>2 370</u>
	1 417 363	1 352 824
Not 4 Reparationer och underhåll	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighet	157 051	146 888
Tvättstuga	6 716	20 838
Gård/utemiljö	<u>103 398</u>	<u>31 755</u>
	267 165	199 481
Not 5 Övriga föreningskostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	99 548	89 868
Porttelefon	1 807	137
Datakommunikation	21 804	21 804
Revisionsarvode	27 888	28 100
Övriga förvaltningskostnader	3 541	19 082
Trivselkostnader	8 785	12 140
Administrativa kostnader	34 942	16 255
Konsultarvoden	15 000	3 125
Pant- och överlåtelseavgifter	5 310	9 047
Bankkostnader	4 765	4 090
Övriga kostnader	<u>6 343</u>	<u>13 117</u>
	229 733	216 764

Not 6 Styrelsekostnader	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Arvoden till styrelsen	96 600	67 027
Arbetsgivaravgifter	<u>27 482</u>	<u>18 975</u>
	124 082	86 002
Not 7 Byggnad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>75 453 072</u>	<u>75 453 072</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 453 072</u>	<u>75 453 072</u>
Ingående avskrivningar	-5 807 923	-5 166 219
Årets avskrivningar	<u>-641 707</u>	<u>-641 704</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 449 630	-5 807 923
Utgående planerat restvärde	69 003 442	69 645 149
Redovisat värde byggnader	<u>69 003 442</u>	<u>69 645 149</u>
	69 003 442	69 645 149
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet varav byggnad	81 856 000 46 992 000	65 200 000 37 510 000
Not 8 Inventarier gård	2022-12-31	2021-12-31
Årets anskaffningsvärde byggnad	10 784	10 784
Årets inköp	<u>131 496</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 280	10 784
Ingående avskrivningar	-10 784	-9 449
Årets avskrivningar	<u>-13 150</u>	<u>-1 335</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 934	-10 784
Utgående planerat restvärde	118 346	0
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring, TryggHansa	19 353	17 674
Tomträttsavgäld	56 925	48 025
Kabel-Tv/bredband	9 806	9 393
Städning	4 293	0
Övr fast kostnader	<u>7 914</u>	<u>3 539</u>
	98 291	78 631

Not 10 Långfristiga skulder			2022-12-31	2021-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Swedbank	2,873 %	2023-01-28	3 700 000	3 700 000
Swedbank	1,220%	2025-01-24	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,160%	2024-12-20	2 000 000	2 000 000
			<u>7 700 000</u>	<u>7 700 000</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			<u>-3 700 000</u>	<u>-3 700 000</u>
			4 000 000	4 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter		77 357	142 926
Räntekostnader		23 361	13 273
Vatten		31 089	26 465
Värme		78 947	83 613
El		23 716	18 373
Sopor		11 935	9 796
Revisionsarvode		28 000	28 500
Övriga upplupna kostnader		6 835	14 705
		<u>281 240</u>	<u>337 651</u>

Not 12 Ställda säkerheter		2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
		25 000 000	25 000 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 3 700 000 avser fastighetslån som förfaller inom 1 år. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Bromma den / 2023

Sakari Karttunen
Ordförande

Linda Wallin

Sofia Olausson

Margareta Boström

Carina Greijer

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - -

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor