

Styrelsen för Brf Stockholmshus 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Inledning och allmänt

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023-01-01 till 2023-12-31 för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8, med organisationsnummer 702002-1726.

Bostadsrättsföreningen Stockholmshus nr 8 är en äkta ekonomisk förening.

Föreningens stadgar registrerades 2018-09-18.

Styrelsefunktionärer, revisorer och valberedning

Ordinarie ledamöter	Funktion	Vald till och med	Kommentar
Christine Johansson	Ordförande	2024	
Berit Wikman	Vice ordförande	2024	
Marita Jonols	Sekreterare	2024	
Gustaf Klinga	Ledamot	2025	
Lina Wenell	Ledamot	2025	
Christer Fogde	Ledamot	2025	

Styrelsesuppleanter	Funktion	Vald till och med	Kommentar
Patrick Lindén	Suppleant	2024	
Johan Elfstrand	Suppleant	2024	

Revisor

KPMG AB

Valberedning

Moa Klang	2024
Sofie Makrostergios	2024

I tur att avgå

Christine Johansson, Berit Wikman, Marita Jonols

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.

Förvaltning

Administrativ och ekonomisk förvaltning utförs sedan 2014 av Fastum AB.

Fastighetsskötseln utförs sedan september 2014 av Cura Center AB.

Städningen utförs sedan 2013 av BroBålstaStädarna AB.

Trädgårdsskötseln och vinterunderhållet utförs sedan 2019 av Två Smälänningar AB.

Avtal finns också inom följande områden.

Fastighetsförsäkring med Brandkontoret

Kabel-TV med Tele2 AB

Bredband med Ownit Broadband AB

VVS-underhåll/ Undercentraler Cura & Enex

Beskrivning av föreningens fastigheter

Byggnaderna uppfördes 1945. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Eknaren 4, Dunkern 5, Styran 1, Eklången 6, Lockvattnet 6 och 7, Långhalsen 6, Tvären 1, Storsjön 1, Virlången 4, Muskan 2, Edslan 1, Yngaren 3, Sottern 2, Ölajaren 2 och Båven 2. Föreningen har tomträttsavtal med Stockholm Stad. På fastigheterna har uppförts 39 byggnader, innehållande 551 lägenheter med en sammanlagd area på 26 318 m² och med följande fördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
1 rum och kokvrå	46
1 rum, kök och matrum	215
2 rum och kök	63
2 rum, kök och matrum	214
3 rum, kök och matrum	12
5 rum och kök	1
	551

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I fastigheterna finns också totalt 41 lokaler med en sammanlagd area på 2001 m². Av dessa lokaler utgörs 15 av kommersiella lokaler, varav en förskola. De kommersiella lokalerna har en total yta på 1735 m².

I området finns 10 garage- och 108 parkeringsplatser. Kötiden för en ledig P-plats är idag ca 1,5 år. Kötiden för garage är mycket lång.

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Brandkontoret och gäller fullvärde. Försäkring mot ohyra ingår.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret 2023 har 47 överlåtelser skett, vilket motsvarar 8 % av föreningens totala

lägenhetsbestånd. Antalet medlemmar var 717 st den 31 december 2023.

Årlig fastighetsbesiktning

Årets besiktning av fastigheterna genomfördes den 14 september 2023 av Fastum och Cura. Från Fastum deltog förvaltaren Thomas Palm, från Cura förvaltaren Conny Brithén och från styrelsen deltog Johan Elfstrand.

Årlig markbesiktning

Årets markbesiktning genomfördes den 13 oktober 2023 med vår markleverantör Två smålänningar och från styrelsen deltog Gustaf Klinga.

Ventilation

Under 2023 har arbetet fortsatt med att få godkänd OVK i samtliga lägenheter. De lägenheter som fått nedslag har blivit kontaktade, arbetet fortsätter under 2024.

Bergvärme

Styrelsen har beslutat att byta ut samtliga bergvärmepumpar i föreningen. Utvärdering av de 2st tidigare installerade pumparna visar bra på besparingar både energimässigt och ekonomiskt.

Dränering

Kompletterande arbeten på Hjälmarsvägen genomförs löpande med hjälp av Fastum/Cura. Rabatter och gräsmattor på Hjälmarsvägen håller på att återställas

Dräneringar har genomförts vid hyresgäst Sköntorpsgården (förskola) med lyckats resultat. I samband med dräneringen utfördes även andra underhållsåtgärder så som rymningssäkra staket.

Stämma och styrelsemöten

Ordinarie stämma hölls 2023-05-24.

Styrelsens arbetsätt och femårsplan

Styrelsens löpande arbete med underhållsplan och den långsiktiga femårsplanen behandlas på varje styrelsemöte. Styrelsen har haft rullande schema för mailhantering av styrelsemailen. Styrelsens största utmaning under året har varit att planera för att bibehålla befintlig nivå av underhållsplan utan att ta nya lån kopplat till den höjda tomträttsavgälden och ökade räntor.

De största planerade underhållsåtgärderna är byte av bergvärmepumpar, byte/renovering av entréportar, byte av stamventiler och utbyte av undercentraler.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Föreningens medlemmar har tidigare klarat sig bra från vattenskador jämfört med många andra föreningar. Nu har dock en ändring i den trenden kunnat gå att tyda då vi gått från i princip inga vattenskador till 10 st. Viktigt att påpeka här är att de flesta av dem har skett slumpartat och endast ett par skador hänger ihop med att det är en äldre förening där inte allt är i toppskick.

Under 2023 gjordes en besiktning av föreningens samtliga el-skåp och styrelsen beslutade att kablage till dessa skall bytas ut så de inte utgör en brandfara. Styrelsen har även lagt in el-skåpen i underhållsplanen.

Ekonomisk översikt

Föreningens resultat för 2023 blev -464 785 kr. Resultatet påverkas i första hand av stigande räntekostnader och de genomförda underhållsåtgärder som uppgår till 414 778 kr. Föreningen har gjort årliga avsättningar till underhållsfonden för att täcka planerade underhållskostnader och styrelsen föreslår att motsvarande belopp ianspråkta från underhållsfonden (se förslag till resultatdisposition).

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 3 332 918 kr. Detta likvida överskott är avsett för amorteringar och investeringsverksamhet. Föreningen har en tvist angående flera fakturor för dräneringsprojektet, vilket medför att dessa inte har någon likviditetspåverkan under 2023 men kan påverka likviditeten under nästkommande året.

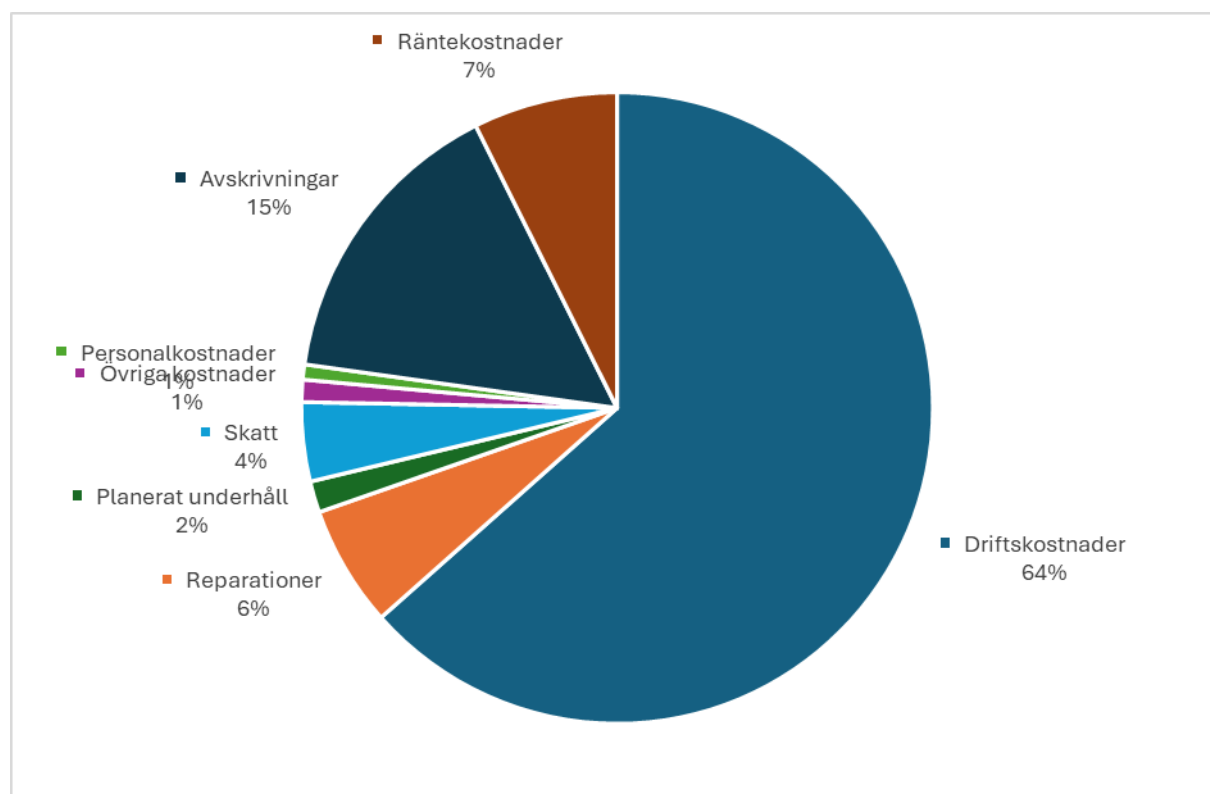
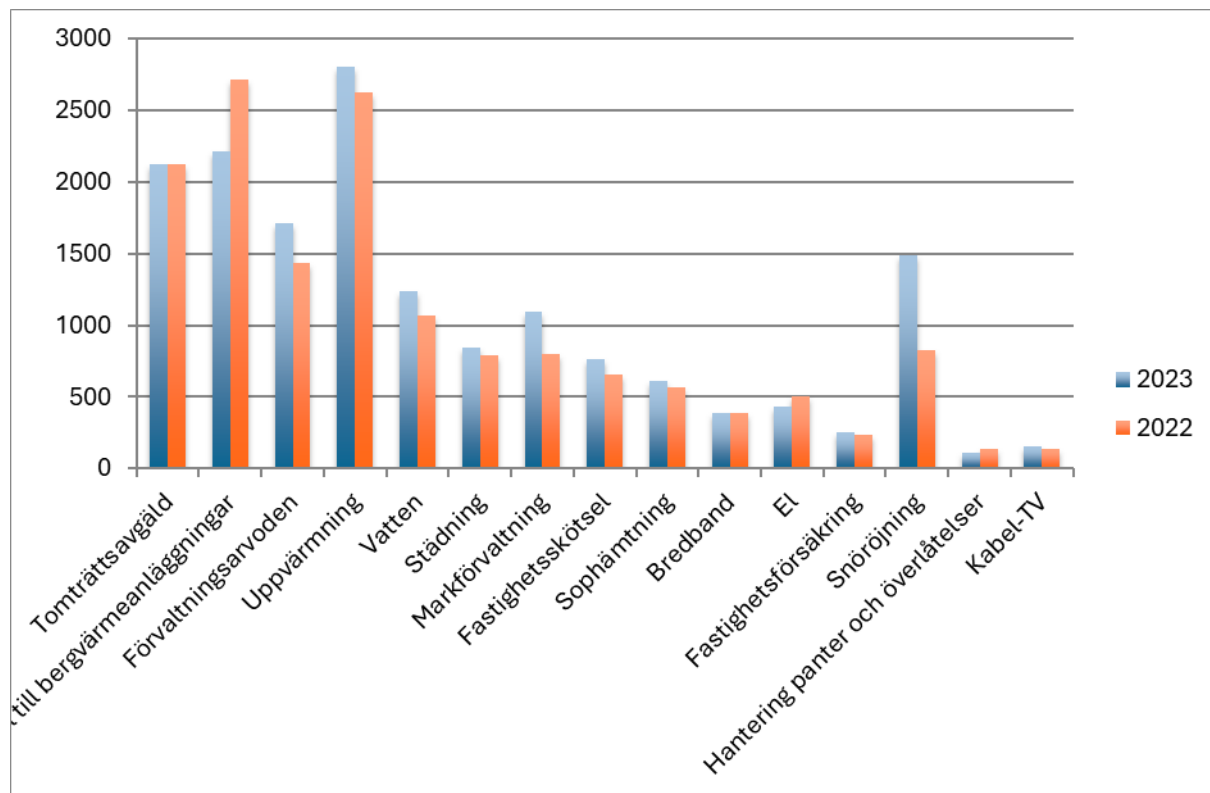
I enighet med finanspolicyn har föreningen amorterat 936 664 kr. Inga extra amorteringar genomförs tills dräneringstvisten är löst. Föreningens lån är bundna med en spridning av bindningstiden mellan 1-4 år (se not 11). Tre lån till sammanlagt belopp om 42 760 126 kr har omförhandlats under 2023 och medföra högre räntekostnader.

	2023	2022	2021	2020	2019
Överlåtelse, st	47	56	61	69	54
Lån, tkr	120 255	121 192	121 983	122 756	113 208
Lån/kvm*, kr	4 577	4 613	4 643	4 672	4 301
Eget kapital/kvm*, kr	1 537	1 554	1 546	1 522	1 481
Avgift/kvm*, kr	768	718	718	711	662
Nettoomsättning	24 676	23 175	22 942	23 116	21 534
Årsavgifter, tkr	20 190	18 873	18 873	18 687	17 413
Resultat, tkr	-465	221	624	729	-2 235
Resultat exkl avskrivningar, tkr	3333	3 972	4 328	4 422	1 634
Underhåll	415	574	1 653	2 798	3 761
Investeringar	2842	15 601	6 706	7 002	5 240
Amorteringar	937	791	773	452	609

* Bostadsrättsägarna ansvarar för sin andel i föreningens ekonomi via sitt andelstal. Nyckeltal är dock beräknade per kvadratmeter för jämförbarhetens skull.

** Avgiften är den genomsnittliga avgiften för medlemmarna.

Våra största driftskostnader samt rörelsekostnader (tkr)



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	767	717	717	710	662
Skuldsättning/kvm (kr)	4 231	4 264	4 292	4 319	3 983
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	4 569	4 605	4 635	4 664	4 301
Sparande/kvm (kr)	165	246	278	411	389
Räntekänslighet (%)	6,0	6,4	6,5	6,6	6,5
Energikostnad/kvm (kr)	235	244	217	179	179
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,1	81,4	82,3	82,2	81,2

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	548 022	4 770 701	19 124 349	16 171 260	221 417
Disposition av föregående års resultat:			1 578 914	-1 357 497	-221 417
Årets resultat					-464 785
Belopp vid årets utgång	548 022	4 770 701	20 703 263	14 813 763	-464 785

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 813 762
årets förlust	-464 785
	14 348 977

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	2 153 000
Ianspråkstagande från yttre underhållsfond	-414 778
i ny räkning överföres	12 610 755
	14 348 977

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

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade driftkostnader och räntekostnader.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	24 676 363	23 175 098
Övriga rörelseintäkter	3	518 386	0
Summa rörelseintäkter		25 194 749	23 175 098
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 402 889	-15 213 065
Reparationer	5	-1 602 780	-821 077
Planerat underhåll	6	-414 778	-574 086
Fastighetsavgift / skatt		-1 045 399	-1 006 829
Övriga kostnader	7	-295 525	-352 819
Personalkostnader	8	-199 462	-219 153
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 797 703	-3 750 426
Summa rörelsekostnader		-23 758 536	-21 937 455
Rörelseresultat		1 436 213	1 237 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 708	1 918
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 911 706	-1 018 144
Summa finansiella poster		-1 900 998	-1 016 226
Årets resultat		-464 785	221 417

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	136 787 940	140 585 643
Pågående byggnation	10	32 347 397	29 505 510
		169 135 337	170 091 153
Summa anläggningstillgångar		169 135 337	170 091 153
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		80 860	52 393
Övriga fordringar	11	9 901 202	5 948 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	757 261	920 920
		10 739 323	6 922 227
<i>Kassa och bank</i>		1 475 788	3 630 971
Summa omsättningstillgångar		12 215 111	10 553 198
SUMMA TILLGÅNGAR		181 350 448	180 644 351

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

548 022

548 022

Upplåtelseavgifter

4 770 701

4 770 701

Fond för yttre underhåll

20 703 263

19 124 349

Summa bundet eget kapital

26 021 986

24 443 072

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

14 813 762

16 171 260

Årets resultat

-464 785

221 417

Summa fritt eget kapital

14 348 977

16 392 677

Summa eget kapital

40 370 963

40 835 749

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13

53 319 792

78 431 628

Summa långfristiga skulder

53 319 792

78 431 628

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

66 935 298

42 760 126

Leverantörsskulder

1 750 379

985 355

Skatteskulder

175 428

109 229

Övriga skulder

14

14 556 787

14 553 407

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

4 241 801

2 968 857

Summa kortfristiga skulder

87 659 693

61 376 974

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

181 350 448

180 644 351

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-464 785	221 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 797 703	3 750 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 332 918	3 971 843
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		103 240	-128 083
Förändring av kortfristiga skulder		2 109 038	13 690 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 545 196	17 534 224
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 841 887	-15 601 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 841 887	-15 601 437
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-936 664	-791 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-936 664	-791 102
Årets kassaflöde		1 766 645	1 141 685
Likvida medel vid årets början	16		
Likvida medel vid årets början		9 576 975	8 435 291
Likvida medel vid årets slut	16	11 343 620	9 576 976

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120
Värme, sanitet	23
El	27
Fasad	30
Fönster	15
Yttertak	30
Ventilation	25
Styr och övervakning	20
Övrigt	5-25

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter	20 190 429	18 873 060
Hyror lokaler	2 622 169	2 408 637
Hyror parkering	907 577	932 820
Bredband	505 719	504 894
Fastighetsskatt	115 324	108 043
El- och bränsleavgifter	220 560	207 458
Övriga intäkter	114 586	140 188
	24 676 364	23 175 100

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	518 386	0
	518 386	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El till fastigheterna	431 014	505 856

El till bergvärmeanläggningar	2 215 298	2 718 178
Uppvärmning	2 801 549	2 627 577
Vatten	1 240 833	1 071 836
Sophämtning	611 973	563 599
Fastighetsförsäkring	253 441	231 173
Kabel-TV	151 994	136 434
Bredband	388 161	388 692
Förvaltningsarvoden	1 713 287	1 438 236
Tomträttsavgäld	2 121 600	2 121 600
Fastighetsskötsel	762 906	655 538
Markförvaltning	1 095 817	800 981
Snöröjning	1 483 763	821 987
Städning	846 348	788 435
Jour, bevakning, skadegörelse	22 400	0
Brandskydd	6 199	79 332
Radonmätning	18 200	0
Hantering av panter och överlåtelse	109 164	134 551
Underhållsplan	31 601	22 366
Serviceavtal	8 625	7 844
Förbrukningsmaterial och inventarier	39 672	39 995
Myndighetskrav (radonmätningar, etc.)	24 670	37 765
Föreningsavgifter Fastighetsägarna	21 182	19 099
Övriga driftstjänster (lokaladministration, inkasso, etc.)	3 190	1 988
	16 402 887	15 213 062

Not 5 Reparationer

	2023	2022
Bostäder	780 137	163 775
Lokaler	33 771	14 508
Gemensamma utrymmen	57 772	85 075
Tvättstuga	97 149	90 479
Elinstallationer	143 489	74 919
Värme	54 465	246 651
Vatten/avlopp	80 108	45 049
Övriga installationer	202 051	9 010
Huskropp utvändigt	34 850	22 783
Garage och parkeringsplatser	16 004	68 830
Övriga reparationer	102 984	0
	1 602 780	821 079

Not 6 Planerat underhåll

	2023	2022
Underhåll VA	0	40 801
Underhåll värme	0	160 985
Underhåll ventilation	93 008	162 500
Underhåll lokaler	83 791	0
Underhåll markytor	154 854	105 000
Byte utrustning i tvättstugor	0	62 675
Målning trapphus	0	21 000
Underhåll fönster	83 125	21 125
	414 778	574 086

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode	43 394	37 195
Juridiska kostnader, avhysning, konsultarvoden	137 564	136 109
Bankkostnader	1 678	8 875
Data, post, telefon, etc.	50	12 275
Årsredovisning och stämma	50 207	93 632
Föreningsverksamhet, medlemsinformation, etc.	39 161	36 841
Styrelse- och mötesomkostnader	23 471	27 892
	295 525	352 819

Not 8 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	151 775	165 500
Sociala avgifter	47 687	52 153
Övriga arvoden	0	1 500
	199 462	219 153

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 103 896	231 158 346
Inköp		945 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 103 896	232 103 896
Ingående avskrivningar	-91 518 253	-87 767 827
Årets avskrivningar	-3 797 703	-3 750 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 315 956	-91 518 253
Utgående redovisat värde	136 787 940	140 585 643
Taxeringsvärden byggnader	367 200 000	367 200 000
Taxeringsvärden mark	528 786 000	528 786 000
	895 986 000	895 986 000

Not 10 Pågående byggnation

	2023-12-31	2022-12-31
Pilotprojekt sanering av buller	365 788	311 788
Dränering	25 168 085	25 004 428
Byte UC	3 341 063	2 104 958

Fasadfogning	1 965 105	1 965 105
Portbyte	119 231	119 231
Dränering förskola	1 388 125	0
	32 347 397	29 505 510

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 369	2 909
Avräkningskonto Fastum AB	9 867 833	5 946 005
	9 901 202	5 948 914

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	68 852	58 886
Tomträttsavgäld	526 400	530 400
Kabel-TV	18 233	37 631
Bredband	1 369	97 173
Fastighetsskötsel	126 049	112 824
Övriga förutbetalda kostnader	16 358	18 087
Upplupen gästlägenhet	0	6 800
Retroaktiv f-skatt	0	59 119
	757 261	920 920

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,61	2024-03-01	9 417 310	9 504 634
Stadshypotek	0,75	2025-06-01	20 900 000	21 010 000
Stadshypotek	0,65	2024-06-01	15 989 908	16 073 188
Stadshypotek	4,61	2024-03-01	22 556 152	22 729 000
Stadshypotek	1,09	2026-12-30	19 928 449	20 133 897
Stadshypotek	0,98	2025-12-30	12 939 847	13 072 903
Stadshypotek	0,65	2024-06-01	8 673 424	8 718 132
Stadshypotek	4,61	2024-02-01	9 850 000	9 950 000
Avgår kortfristig del (årlig amortering)			-448 504	-875 492
Avgår lån som förfaller inom ett år			-66 486 794	-41 884 634
			53 319 792	78 431 628
Kortfristig del av långfristig skuld			66 935 298	42 760 126

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Deposition	105 577	30 577

Sociala avgifter	0	153
Mervärdeskatt	-10 142	61 855
Bestridna fakturor EZgruppen pågående tvist	14 460 822	14 460 822
Övriga skulder	531	0
	14 556 788	14 553 407

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	251 018	91 692
Förutbetalda hyror och avgifter	2 468 519	1 165 984
Upplupna arvoden inkl soc avgifter	86 450	86 450
El	572 682	779 141
Värme	382 618	355 106
Vatten	222 004	202 829
Sophämtning	118 439	109 381
Snöröjning	200 244	0
Revision	37 000	37 000
Städning	0	56 581
Förvaltning	0	69 698
Kredit bredband	-97 173	0
Övriga upplupna kostnader	0	14 994
	4 241 801	2 968 856

Not 16 Likvida medel inkl. avräkningskonto

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken affärskonto	1 466 905	3 622 097
Handelsbanken checkkonto	8 883	8 874
Avräkningskonto Fastum AB*	9 867 833	5 946 005
	11 343 621	9 576 976

* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	216 469 000	216 469 000

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Årsta

Christine Johansson
Ordförande

Berit Wikman
Vice ordförande

Marita Jonols
Ledamot

Gustaf Klinga
Ledamot

Christer Fogde
Ledamot

Lina Wenell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Stockholmshus_8.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 13:47:40

Dokumentet är undertecknat av:

 Berit Wikman (19660526XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 10:29:17
 CHRISTINE JOHANSSON (19860611XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 11:58:42
 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor	2024-05-15 13:47:40
 Hans Christer Fogde (19570306XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 11:33:26
 LINA ASK WENELL (19780201XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 12:17:15
 MARITA JONOLS (19640725XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 11:47:06
 Gustaf Klinga (19860807XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-15 12:39:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Stockholmshus_8.pdf (468643 byte)

398F8259334782E69AAB0FA958E3B88EC7138FE62D43213FB1E3B6156BC4BD841A73F7605F8C039E90AB
DE7EB8DEAF651C244B2FABB052684231FCF83E1E8734

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8, org. nr 702002-1726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8 för år 2023.

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 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Bostadsrättsföreningen Stockholmshus 8 för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-15 13:49:56

Dokumentet är undertecknat av:

 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor

2024-05-15 13:49:56



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (152149 byte)

BA1C1EFB02529743F6D6B1EE05F1C33B87CA4491E53DC33AE1C34691BE57D6D5E7F9CC2BAD7F90E03F08
191468B48D219643E90C26E858EBF50ABACCD5A183F6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

