

# Brf Stapelbädden 7

Org.nr: 769615-7200

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 10   |
| Balansräkning          | 11   |
| Kassaflödesanalys      | 13   |
| Noter                  | 14   |
| Underskrifter          | 18   |

# Förvaltningsberättelse

---

## Ordföranden har ordet

Det har som vanligt varit ett händelserikt år i föreningen. Några stora händelser och många mindre. Förutom styrelsens arbete är det flera boende som engagerat sig för att föreningen ska fungera och utvecklas. Mucki Heyman adjungerade under hösten till styrelsen.

Under sommaren såldes en av våra hyresrätter som bostadsrätt. Det medför att föreningen fick tillskott med över fyra miljoner i kassan. Det gör att förutom de tre miljonerna vi amorterade i december 2024 eventuellt kan amortera igen när ett av våra lån förfaller i sommaren 2025. Sakta men säkert minskar våra lån. När budgeten för 2025 lades kunde vi med glädje konstatera att ingen höjning av våra avgifter var nödvändig det här året.

## Trädgårdarna

Trädgårdsgruppen har samlat oss till tre trädgårdsdagar med efterföljande grillning och trevlig samvaro. Under trädgårdsdagen i maj var, förutom trädgårdarna, barnen i fokus. De sådde och planterade i "Barnens trädgård" och lekte lekar.

Under sommaren sköttes de gemensamma trädgårdsytorna som vanligt av Katarina. Innergårdarna sköttes av de boende i portarna till respektive innergård.

Odlingslådorna lottades ut och sköttes som tidigare med blandat resultat. Några grönskade för fullt medan andra förde en tynande tillvaro.

## Gym, bastu och gästlägenhet

Dessa funktioner är ett plus i en bostadsrättsförening och de används flitigt. Vårt gym är fortsatt populärt. I bastun och relaxen sköter användarna städningen. Tillsynen av gästlägenheten sköter några av föreningens medlemmar.

## Garaget

Årets största och mest kostsamma arbeten har skett i garaget.

- Fukt har på vissa ställen medfört att betongen släppt och armeringen rostat. Under hösten renoverades ett antal pelare och en vägg på det övre garageplanet. För att komma åt att utföra arbetet har förhyrarna av garageplatserna behövt flyttas på, ett logistiskt pussel.
- "Gupp" har monterats på tre ställen för att minska hastigheten i garaget, vilket varit ett problem. Förhoppningen med "guppen" är också att snön genom dem ska skakas av och inte följa med högre upp i garaget.
- Icke fungerande golvbrunnar har satts igen.

Under sommaren upptäcktes att Eways, som administrerat användningen av elen till el-bilsplatserna, inte betalat föreningen för den el de debiterat användarna. Eways gick efter tre månaders rekonstruktion i konkurs, vilket drabbade föreningen. Från och med december månad har föreningen egen kontroll över el-bilsladdningen

## Lokaler

Efter att RiksKRIS flyttade ut ur Gröndalsvägen 194 sökte vi länge efter ny hyresgäst, men fann ingen. Därför beslutades att omvandla lokalen till bostad och anbudsunderlag togs fram. Ett antal byggföretag budade och ett av dem vann budgivningen. Därefter anlätade föreningen en advokat för avtalsskrivning. I skrivande stund pågår förhandlingar kring avtalen.

## Miljöarbete

Alla lysrör i källare och gångar har bytts till LED-rör. Värmen i föreningen har injusterats, speciellt på Gröndalsvägen 210–212.

### **Systematiskt brandskyddsarbete och hissar**

En ordentlig översyn av föreningens brandskydd har skett och skyltning kompletterats och nödbelysning har bytts till LED.. Flera av komponenterna i hissarna har bytts ut och nödtelefonerna i dem har ersatts med modernare teknik då 3G-näten kommer att släckas ner.

### **Fastighetsskötsel och städning**

De företag vi anlitat för fastighetsskötsel och städning har nu varit verksamma i ett år och föreningen är mycket nöjd med företagens arbetes.

### **Kommunikation**

Under året har den största delen av informationen till medlemmar skett via e-post, SMS och hemsidans nyhetsflöde.

*Yvonne Strömberg*  
Ordförande

---

## **Allmänt om verksamheten**

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende och lokaler till att nyttja dem utan begränsning i tid.

### **Fakta om föreningen**

Stapelbädden 7 (organisationsnummer 769615–7200) registrerades hos Patent- och Registreringsverket den 15 december 2006. De nu stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2023.

Föreningen äger och förvaltar sedan förvärvet från AB Stockholmshem den 10 juni 2008 fastigheten Stapelbädden 7 med adresserna Gröndalsvägen 186 – 212 samt Ekensbergsvägen 21 – 23.

I fastighetens byggnader finns totalt 148 lägenheter och diverse lokaler. I fastigheten ingår dessutom ett större garage och ett miljöhus för sopsortering. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttnings-klara i början av 1980-talet.

### **Beskattning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

**Uppvärmning:** Fjärrvärme

**Vatten/avlopp:** Anslutet till kommunens nät

**Byggnader:** Fem stycken separata huskroppar som delvis är sammanbyggda i källar- och bottenplan med fyra till fem våningar och vind samt två eller tre källare/suterrängplan.

**Garage:** Drygt 200 parkeringsplatser varav 42 laddplatser. Garaget administreras av föreningen som ansvarar för uthyrning till boende med flera.

**Byggnadsår:** 1982

## Försäkring

Fastigheten Stapelbädden 7 är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-09

Underhållsplanens tidshorisont: 47

## Förvaltning

### Avtal

Ekonomisk förvaltning

Hissar

### Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Stockholms Hiss- & Elteknik

|         | <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Bostad</b> | <b>Lokal</b> |
|---------|-----------------------|---------------|--------------|
| Byggnad | 169 000 000           |               |              |
| Mark    | 266 200 000           |               |              |
| Totalt: | 435 200 000           | 403 000 000   | 32 200 000   |

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 148 lägenheter som bostadsrätter och hyresrätter.

| <b>Antal Benämning</b>                | <b>Total yta</b> |
|---------------------------------------|------------------|
| 139 Lägenheter med bostadsrätt        | 11 472 kvm       |
| 7 Lägenheter med hyresrätt            | 516 kvm          |
| 2 Lägenheter hyrda av Stockholms stad | 129 kvm          |
| 6 Lokaler med hyresrätt               | 364 kvm          |
| 1 Garage                              | 6 384 kvm        |

Föreningens lägenheter utgjordes den 31 december 2024 av:

| <b>Benämning</b> | <b>Antal</b> |
|------------------|--------------|
| 1 rok            | 11           |
| 1,5 rok          | 1            |
| 2 rok            | 53           |
| 3 rok            | 32           |
| 4 rok            | 27           |
| 5 rok            | 20           |
| 6 rok            | 4            |

## Medlemsinformation

220 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 9 bostadsrätter har överlåtit.

20 medlemmar har utträtt ur föreningen och 22 medlemmar har upptagits.

222 medlemmar vid räkenskapsårets slut.

Föreningen hade per den 31 december 2024 139 brf-lägenheter (138). Under verksamhetsåret har 1 (0) hyresrätt sålts och övergått till att bli bostadsrätt. Av föreningens samlade bestånd av bostadsrätter har 11 (9) ägarbyten gjorts genom försäljningar på bostadsmarknaden under året.

---

Följande styrelse valdes vid föreningsstämma och konstituerande möte den 23 maj 2024:

### Styrelse

|            |                    |        |
|------------|--------------------|--------|
| Ordförande | Yvonne Strömberg   |        |
| Kassör     | Sandra Hess        |        |
| Ledamot    | Staffan Rådelius   |        |
| Ledamot    | Leif Nilsson       |        |
| Ledamot    | Göran Israelsson   |        |
| Ledamot    | Edwin Bron         |        |
| Ledamot    | Ulrica Moraeus     |        |
| Suppleant  | Emelie Eduard      |        |
| Suppleant  | Manfred Holgersson |        |
| Suppleant  | Niklas Johansson   | Avgått |

Mucki Heyman har tagits in i styrelsen som adjungerad suppleant då den valde Niklas Johansson flyttade från området.

Styrelsen har normalt ordinarie möte andra måndagen i varje månad. Under året har den haft 20 protokollförda sammanträden. Utöver styrelsemöten har det varit ett flertal arbetsmöten.

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

Till styrelsen har för perioden 1 januari – 31 december 2024 utgått ett arvode motsvarande fyra basbelopp plus sociala avgifter

### Revisor

|                |               |
|----------------|---------------|
| Extern revisor | Per Engzell   |
| Intern revisor | Claes Nilsson |

### Valberedning

Anders Söderberg (sammankallande), Jessica Broström samt Alexandra Strömberg.

Anders Söderberg flyttade från området under året och har inte ersatts.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Styrelsemöten                                 | Årsstämma               |
| 2024-01-15 Styrelsemöte                       | 2024-05-23              |
| 2024-02-12 Styrelsemöte                       |                         |
| 2024-02-14 Styrelsemöte (per capsulam)        |                         |
| 2024-02-15 Styrelsemöte (per capsulam)        |                         |
| 2024-03-11 Styrelsemöte                       | Extra stämmor           |
| 2024-03-16 Styrelsemöte (per capsulam)        | Inga                    |
| 2024-03-28 Styrelsemöte (per capsulam)        |                         |
| 2024-04-08 Styrelsemöte                       |                         |
| 2024-05-13 Styrelsemöte                       |                         |
| 2024-05-23 Styrelsemöte (konstituerande möte) | Möte övriga BRF         |
| 2024-06-03 Styrelsemöte                       | Inga                    |
| 2024-08-27 Styrelsemöte                       |                         |
| 2024-09-23 Styrelsemöte (per capsulam)        | Trädgårdsgruppen        |
| 2024-11-04 Styrelsemöte                       | 2024-04-14 Trädgårdsdag |
| 2024-11-13 Styrelsemöte (extrainkallat)       | 2024-05-26 Trädgårdsdag |
| 2024-11-20 Styrelsemöte (extrainkallat)       | 2024-10-20 Trädgårdsdag |
| 2024-11-25 Styrelsemöte                       |                         |
| 2024-12-08 Styrelsemöte (per capsulam)        |                         |
| 2024-12-16 Styrelsemöte                       |                         |
| 2024-12-20 Styrelsemöte (per capsulam)        |                         |

### Möten Ekensbergs samfällighetsförening 717913-6655

Under året har sju möten hållits i samfälligheten avseende värme (andel 27%).

Fem gemensamma möten har hållits gällande sopsugen.(andel 18,1%)

### Drift

Fastighetsskötsel och teknisk drift har utförts av Grøndals Bygg & Städ AB enligt upprättat avtal.

Trappstädning har utförts av Aurel Städ AB och Grøndals Bygg & Städ AB har stått för snöröjning.

Ingen städning av garaget har gjorts på grund av stora betongarbeten.

Katarina Andersson har skött gräsklippning, ogrärensning och vattning som stöd för Trädgårdsgruppens arbete.

### **Föreningens Ekonomi**

Under 2024 fortsatte vi arbetet för en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen. För att hantera ökade kostnader till följd av inflationen och stärka föreningens ekonomi höjdes månadsavgifterna med 5 % och garageavgifterna med 3 %.

Föreningens resultat för året landade på -728 530 kr. Det negativa resultatet beror huvudsakligen på ökade underhållskostnader, där vi bland annat haft större reparationer i garaget, inklusive åtgärder för fuktskador och betonglagningar. Utöver det har vi haft höga kostnader för vattenläckor, där en stam fick bytas helt och en hyreslägenhet behövde renoveras efter en skada.

Under året stärkte vi vår ekonomi genom försäljning av en hyresrätt, vilket tillförde 4,8 miljoner kronor till föreningens kapital. Trots årets underskott har vi en stark likviditet, med 6,7 miljoner kronor i kassan vid årets slut. Vi har även fortsatt att minska vår skuldsättning genom att amortera 3 miljoner kronor, vilket gör oss mindre känsliga för ränteförändringar.

### **Avgifter och skuldsättning**

Tack vare tidigare avgiftsjusteringar och en stark kassa har vi en fortsatt stabil ekonomi. Vår skuldsättning är låg jämfört med många andra föreningar, med en soliditet på 91 %, vilket ger oss en god ekonomisk grund.

### **Investeringar och underhåll**

Under året har vi genomfört flera underhållsåtgärder, däribland:

- Reparationer och förbättringar i garaget, inklusive åtgärder för fuktskador och betonglagningar. Under arbetets gång upptäckte vi att skadorna var mer omfattande än vad vi först trott. Därför kommer arbetet att fortsätta även in i 2025 för att säkerställa att garaget åtgärdas på rätt sätt.
- Utredning och åtgärder efter vattenläckor, där en stam byttes ut och en hyreslägenhet renoverades.
- Energieffektiviseringsåtgärder såsom optimering av fjärrvärme och ventilation.

### **Framtiden**

Tack vare de åtgärder vi vidtagit under 2024, inklusive avgiftsjusteringarna, försäljningen av en hyresrätt och en fortsatt stark likviditet, bedömer vi att föreningens ekonomi är stabil. Trots de ökade underhållskostnaderna har vi en god ekonomisk grund, vilket gör att vi i nuläget inte ser något behov av att höja avgifterna under 2025. Vi går in i 2025 med en stark kassa och en långsiktig plan för fastighetens underhåll. Fokus framåt är att fortsätta hålla en balanserad ekonomi, samtidigt som vi genomför de investeringar som krävs för att bibehålla fastighetens värde och trivsel för alla boende.

Sandra Hess,  
Kassör

## Flerårsöversikt

|  | 2024   | 2023   | 2022   | 2021    |
|--|--------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 10 744 | 10 813 | 10 844 | 10 556  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | - 729  | - 241  | - 17   | - 1 215 |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                         | 91     | 90     | 90     | 90      |
| Energikostnad / kvm totalyta                       | 172    | 121    | 145    | 155     |
| Skuldsättning / kvm                                | 1 060  | 1 220  | 1 178  | 1 229   |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt       | 1 743  | 2 017  | 2 017  | 2 017   |
| Räntekänslighet                                    | 3.2    | 3.7    | 4.3    | 4.5     |
| Snittränta, %                                      | 2.78   | 0.76   | 0.76   | 0.75    |
| Sparande / kvm                                     | 69     | 181    |        |         |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt           | 553    | 553    | 470    | 476     |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 59     | 56     | 49     | 51      |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Upplysning vid förlust

Föreningens mål är att årligen upprätthålla ett balanserat kassaflöde. Trots låg belåning och stark likviditet påverkades resultatet 2024 negativt av ökade underhållskostnader och högre taxebundna avgifter. Årets resultat uppgick till -728 530 kr. Underskottet förklaras främst av akuta underhållsåtgärder, där större reparationer genomförts i garaget, inklusive åtgärder mot fuktskador och betonglagningar. Därtill tillkom kostnader för vattenläckor som ledde till stambyte samt renovering av en hyreslägenhet. Vid årets slut uppgick föreningens likvida medel till 6,7 miljoner kronor och föreningen har amorterat 3 miljoner kronor. Soliditeten är fortsatt stark på 91 %. Vi har ett stort finansieringsutrymme som redan finns tillgängligt genom en låg belåningsgrad och hyresrätter som kan konverteras till bostadsrätter.

## Förändringar i eget kapital

|   | Insatser           | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond<br>för yttre underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|--------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 227 513 737        | 20 883 821              | 8 989 981                   | - 23 184 067           | - 240 658         | <b>233 962 814</b> |
| Resultatdisposition enligt<br>stämman:  |                    |                         |                             |                        |                   |                    |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll |                    |                         | 628 000                     | -628 000               |                   | <b>0</b>           |
| Balanseras i ny räkning                 |                    |                         |                             | - 240 658              | 240 658           | <b>0</b>           |
| Insatser                                | 1 390 800          | 3 380 721               |                             |                        |                   | <b>4 771 521</b>   |
| Årets resultat                          |                    |                         |                             |                        | - 728 530         | <b>- 728 530</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>228 904 537</b> | <b>24 264 542</b>       | <b>9 617 981</b>            | <b>- 24 052 725</b>    | <b>- 728 530</b>  | <b>238 005 805</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Balanserat resultat | - 24 052 725        |
| Årets resultat      | - 728 530           |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 24 781 255</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 4 177 000           |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | 316 642             |
| Balanseras i ny räkning                     | - 29 274 897        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>- 24 781 255</b> |

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|  | Not | 2024               | 2023               |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 10 743 730         | 10 812 924         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 19 703             | 432 381            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>10 763 433</b>  | <b>11 245 305</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                    |                    |
| Operativ drift och underhåll                     | 4   | -8 699 598         | -9 046 905         |
| Administration och förvaltning                   | 5   | -288 071           | -327 765           |
| Personalkostnader                                | 6   | -356 720           | -321 178           |
| Avskrivningar                                    | 7   | -1 640 641         | -1 641 180         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-10 985 030</b> | <b>-11 337 028</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>-221 597</b>    | <b>-91 723</b>     |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8   | 90 726             | 35 971             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -597 659           | -184 906           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-506 933</b>    | <b>-148 935</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>-728 530</b>    | <b>-240 658</b>    |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>-728 530</b>    | <b>-240 658</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>-728 530</b>    | <b>-240 658</b>    |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 9   | 253 088 488        | 254 702 357        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 10  | 53 545             | 80 317             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>253 142 033</b> | <b>254 782 674</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>253 142 033</b> | <b>254 782 674</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 22 182             | 48 324             |
| Övriga fordringar                             |     | 588 177            | 552 701            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 478 315            | 356 749            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>1 088 674</b>   | <b>957 774</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 6 675 197          | 4 480 986          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>6 675 197</b>   | <b>4 480 986</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>7 763 871</b>   | <b>5 438 760</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>260 905 904</b> | <b>260 221 434</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 9 617 981          | 8 989 981          |
| Medlemsinsatser                              |     | 253 169 079        | 248 397 558        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>262 787 060</b> | <b>257 387 539</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -24 052 725        | -23 184 067        |
| Årets resultat                               |     | -728 530           | -240 658           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-24 781 255</b> | <b>-23 424 725</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>238 005 805</b> | <b>233 962 814</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11  | 10 000 000         | 0                  |
| Övriga skulder                               |     | 0                  | 50 000             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>10 000 000</b>  | <b>50 000</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11  | 10 000 000         | 23 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 109 898            | 544 448            |
| Skatteskulder                                |     | 1 120 412          | 1 083 624          |
| Övriga skulder                               |     | 36 323             | 48 137             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 633 466          | 1 532 411          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>12 900 099</b>  | <b>26 208 620</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>260 905 904</b> | <b>260 221 434</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>   |     |                          |                          |
| Rörelseresultat   |     | -221 597                 | -91 723                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     |                          |                          |
| Avskrivningar   |     | 1 640 641                | 1 641 180                |
| <b>Summa</b>  |     | <b>1 419 044</b>         | <b>1 549 457</b>         |
| Erhållen ränta  |     | 90 726                   | 35 971                   |
| Erlagd ränta  |     | -597 659                 | -184 906                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>912 111</b>           | <b>1 400 522</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital   |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar   |     | -130 900                 | 81 862                   |
| Förändring av rörelseskulder  |     | -308 521                 | -245 930                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |     | <b>472 690</b>           | <b>1 236 454</b>         |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>  |     |                          |                          |
| Amortering  |     | -3 000 000               |                          |
| Deposition  |     | -50 000                  |                          |
| Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt  |     | 4 771 521                |                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     | <b>1 721 521</b>         | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>2 194 211</b>         | <b>1 236 454</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     | <b>4 480 986</b>         | <b>3 244 532</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>6 675 197</b>         | <b>4 480 986</b>         |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader           | 120 År               |
| Byggnadsinventarier | 10 År                |
| Garage              | 60 År                |
| Bastu               | 20 År                |

| Not 2. Nettoomsättning        | 2024              | 2023              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                   |                   |
| Bostäder                      | 5 592 024         | 5 318 328         |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                   |                   |
| Bostäder                      | 923 999           | 954 540           |
| Lokaler                       | 431 950           | 565 896           |
| Garage och p-platser          | 2 610 463         | 2 692 500         |
| Laddplatser                   | 36 595            | 48 042            |
| Kabel-TV                      | 247 950           | 251 983           |
|                               | <b>4 250 957</b>  | <b>4 512 961</b>  |
| <b>Övriga intäkter</b>        |                   |                   |
| Debiterade elkostnader        | 500 455           | 684 171           |
| Övriga intäkter               | 400 295           | 297 465           |
|                               | <b>900 750</b>    | <b>981 635</b>    |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>10 743 730</b> | <b>10 812 924</b> |

| Not 3. Övriga rörelseintäkter        | 2024          | 2023           |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>        |               |                |
| Erhållna bidrag                      | 0             | 432 381        |
| Övriga ersättningar och intäkter     | 19 703        | 0              |
|                                      | <b>19 703</b> | <b>432 381</b> |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>19 703</b> | <b>432 381</b> |

| <b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>     | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                    |                  |                  |
| Fastighetsel                                   | 1 243 610        | 1 379 484        |
| Uppvärmning                                    | 1 700 629        | 1 494 831        |
| Vatten och avlopp                              | 307 488          | 230 461          |
| Sophämtning/grovsopor/återvinning              | 452 058          | 561 186          |
|  | <b>3 703 786</b> | <b>3 665 962</b> |
| <b>Funktionell anläggningservice</b>           |                  |                  |
| Obligatoriska service- och besiktningkostnader | 29 123           | 18 011           |
| Övrig funktionell anläggningservice            | 24 390           | 15 690           |
|  | <b>53 513</b>    | <b>33 701</b>    |
| <b>Köpta tjänster</b>                          |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                              | 279 043          | 187 476          |
| Fastighetsstäd                                 | 222 997          | 224 798          |
| Trädgårdsskötsel                               | 131 592          | 128 688          |
| Snöröjning/sandning                            | 172 034          | 166 299          |
| Övriga köpta tjänster                          | 49 958           | 22 649           |
|  | <b>855 624</b>   | <b>729 910</b>   |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>           |                  |                  |
| Kommunikation                                  | 4 281            | 3 963            |
| Bredband                                       | 199 746          | 199 846          |
| TV   | 44 830           | 42 110           |
|  | <b>248 857</b>   | <b>245 919</b>   |
| <b>Övriga driftkostnader</b>                   |                  |                  |
| Fastighetsförsäkring                           | 218 395          | 188 377          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt               | 583 600          | 546 812          |
| Övriga driftkostnader                          | 427 179          | 410 174          |
| Arrendeavgifter                                | 17 492           | 80 993           |
|  | <b>1 246 666</b> | <b>1 226 355</b> |
| <b>Reparationer</b>                            |                  |                  |
| Reparationer                                   | 714 236          | 271 716          |
| Hiss   | 345 210          | 517 159          |
| Gemensamma utrymmen                            | 47 213           | 0                |
| Garage och p-platser                           | 1 031 273        | 81 351           |
| Vattenskada                                    | 69 850           | 277 835          |
|  | <b>2 207 782</b> | <b>1 148 061</b> |
| <b>Underhåll</b>                               |                  |                  |
| Underhåll                                      | 316 643          | 1 935 225        |
| Övriga underhållskostnader                     | 66 726           | 61 771           |
|  | <b>383 369</b>   | <b>1 996 995</b> |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b>     | <b>8 699 598</b> | <b>9 046 905</b> |

| <b>Not 5. Administration och förvaltning</b>     | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                                 |                |                |
| Övriga omkostnader                               | 904            | 0              |
| <b>Medlems- och föreningsavgifter</b>            |                |                |
| Medlems- och föreningsavgifter                   | 5 488          | 5 535          |
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                     |                |                |
| Arvode ekonomisk förvaltning                     | 172 705        | 163 581        |
| <b>Teknisk förvaltning</b>                       |                |                |
| Arvode teknisk förvaltning                       | 59 991         | 131 604        |
| <b>Revision</b>                                  |                |                |
| Revisionsarvode                                  | 25 358         | 24 271         |
| <b>Övriga kostnader</b>                          |                |                |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 23 626         | 0              |
| Övriga administrativa kostnader                  | 0              | 2 774          |
|  | <b>23 626</b>  | <b>2 774</b>   |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b>     | <b>288 071</b> | <b>327 765</b> |

| <b>Not 6. Personalkostnader</b> | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                |                |                |
| Styrelsearvode                  | 229 200        | 191 000        |
| Sociala kostnader               | 40 317         | 34 560         |
| Övriga kostnader                | 5 203          | 13 618         |
|                                 | <b>274 720</b> | <b>239 178</b> |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |                |                |
| Övriga arvoden och löner        | 82 000         | 82 000         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>356 720</b> | <b>321 178</b> |

| <b>Not 7. Avskrivningar</b>    | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Avskrivningar</b>           |                  |                  |
| Byggnader och markanläggningar | 1 613 869        | 1 614 407        |
| Inventarier och installationer | 26 772           | 26 773           |
|                                | <b>1 640 641</b> | <b>1 641 180</b> |
| <b>Totalt avskrivningar</b>    | <b>1 640 641</b> | <b>1 641 180</b> |

| <b>Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>        |               |               |
| Ränta från bank och avräkningskonto                            | 88 221        | 35 914        |
| Skattefria ränteintäkter                                       | 2 505         | 57            |
|  | <b>90 726</b> | <b>35 971</b> |
| <b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>90 726</b> | <b>35 971</b> |

| <b>Not 9. Byggnader och mark</b>       | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 189 652 457        | 189 652 457        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 86 077 338         | 86 077 338         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>275 729 795</b> | <b>275 729 795</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 21 027 438       | - 19 413 032       |
| Årets avskrivningar                    | - 1 613 869        | - 1 614 406        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-22 641 307</b> | <b>-21 027 438</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>253 088 488</b> | <b>254 702 357</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 169 000 000        | 169 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 266 200 000        | 266 200 000        |
|  | <b>435 200 000</b> | <b>435 200 000</b> |

| <b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>   |                   |                   |
| Inköp  | 133 863           | 133 863           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>   | <b>133 863</b>    | <b>133 863</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>  |                   |                   |
| Ingående avskrivningar   | - 53 546          | - 26 773          |
| Årets avskrivningar  | - 26 772          | - 26 773          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>  | <b>- 80 318</b>   | <b>- 53 546</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>  | <b>53 545</b>     | <b>80 317</b>     |

#### Not 11. Skulder till kreditinstitut

|  | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2024-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2024-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2023-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 2026-06-01                       | 3,75 %                          | 10 000 000                   | 23 000 000                   |
| Handelsbanken                                  | 2025-06-02                       | 2,92 %                          | 10 000 000                   | 0                            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                  |                                 | <b>20 000 000</b>            | <b>23 000 000</b>            |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                  |                                 | -10 000 000                  | -23 000 000                  |
|  |                                  |                                 | <b>10 000 000</b>            | <b>0</b>                     |

| <b>Not 12. Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar            | 92 380 000        | 92 380 000        |
| <b>Summa:</b>                     | <b>92 380 000</b> | <b>92 380 000</b> |

# Styrelsens underskrifter

Stockholm dagen då den elektroniska signatur äger rum.

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Yvonne Strömberg

---

Sandra Hess

---

Staffan Rådelius

---

Leif Nilsson

---

Göran Israelsson

---

Edwin Bron

---

Ulrica Moraeus

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Per Engzell

---

Claes Nilsson

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 7, org.nr 769615-7200

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stapelbädden 7 för år 2024.

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 2024 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### ***Förtroendevald revisors ansvar***

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Stapelbädden 7 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### ***Datum enligt digital signatur***

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Claes Nilsson  
Förtroendevald revisor