

# BRF STENSNÄS I ÖSTERÅKER

## ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**



# Årsredovisning

för

## Brf Stensnäs i Österåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet, Brevik 1:186 omfattar en hyresenhet om 7 byggnader samt en småhusenhet med totalt taxeringsvärde 55 906 000 kr för år 2016. Byggnaderna renoverades/uppfördes under 2013 till 2015. Fastighetens värdeår är 2014/2015. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg Hansa inklusive föreningens brygganläggning. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättsstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens totala area omfattar 31 723 kvm, varav vatten 12 332 kvm.

#### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i Boverket 2011-06-17. Den ekonomiska planen registrerades 2014-06-27 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-03. Bostadsrättsföreningen omfattar 46 lägenheter som upplåtes med bostadsrätt samt 77 parkeringsplatser varav 20 st är för uthyrning. I brygganläggningen har 19 st båtplatser varit uthyrda under året till medlemmar.

#### Lägenheter i föreningen

1 rum och kök	2	63 kvm
2 rum och kök	4	207 kvm
3 rum och kök	18	1 496 kvm
3,5 rum och kök	6	608 kvm
4 rum och kök	12	1 287 kvm
5 rum och kök	4	650 kvm
Total bostadsyta	46	4 311 kvm BOA

#### Lokaler

Reningsverk  
Sophus  
Bastu

## Styrelsen fram till stämma 11 maj 2023

### Ordinarie ledamöter

Bo Hasslev ordförande  
Carl-Erik Björkman  
Stefan Höglund  
Germund Sellgren  
Henrik Wetzenstein

### Suppleanter

Magnus Andersson  
Patrick Lokén

## Styrelsen efter stämma 11 maj 2023

### Ordinarie ledamöter

Bo Hasslev ordförande  
Magnus Andersson  
Carl-Erik Björkman  
Germund Sellgren  
Henrik Wetzenstein

### Suppleanter

Cecilia Kloth  
Leif Strand

## Revisor

Mats Johansson

Revisorshuset i Uppsala AB

## Valberedning

Annica Nilsson  
Christina Hederstierna

## Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2023.  
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

## Förvaltning

För drift och skötsel av fastigheten har föreningen dels löpande avtal avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, sophämtning, snöröjning, dels serviceavtal avseende hissar, bergvärmepumpar, dricksvattenanläggningen och reningsverket samt avtal om leverans av el, bredband/TV. Föreningen svarar själv för den tekniska förvaltningen.

## Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 46. Föreningen har inga medlemslokaler. Under året har 8 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Föreningens lägenhetsförteckning sköts av Mediator Fastighetskonsult AB. Vid årets slut fanns 73 medlemmar registrerade i föreningen.

## Väsentliga händelser under året

Med anledning av det fortsatt turbulenta läget i vår omvärld och dess påverkan på kostnadsläget för brf:er (ränteläge, energikostnader, allmän inflation mm) har styrelsen under 2023 arbetat fokuserat för att föreningen ska kunna möta framtiden på bästa sätt så att vi kan förbli en sund och attraktiv brf med stabil ekonomi med rimliga månadsavgifter, väl underhållna byggnader, effektivt fungerande infrastruktur, välskötta markområden, trivsamt bomiljö och en god planering för framtiden.

Installation av laddpunkter för elbilar och laddhybrider slutfördes vid årsskiftet 2021/2022. Under år 2023 har inga ytterligare investeringar gjorts.

Styrelsen beslutade att höja föreningens årsavgift för bostäder, hyra för parkeringsplats och hyra för båtplats med 10 procent fr.o.m. den 1 januari 2023.

Förutom det egna arbetet har styrelsen under 2023 kallat till två medlemsmöten för att presentera olika tänkbara alternativ för att möta de högre kostnaderna och tillsammans med medlemmarna diskutera dessa och vad de innebär. Vid slutet av året genomfördes en enkätundersökning bland medlemmarna rörande eventuellt kapitaltillskott till föreningen. Resultatet av undersökningen har publicerats på föreningens hemsida. Styrelsen avser att under våren 2024 besluta om den fortsatta handläggningen rörande eventuellt kapitaltillskott.

Under år 2023 har föreningens solcellsanläggning producerat 64 087 kwh. Sedan den 1 mars 2020, då solcellsanläggningen togs i drift, har producerats totalt ca 253 000 kwh.

## Skötsel och drift

Underhållsarbete har under året genomförts vad gäller A-huset. Detta har bl.a inneburit plåtarbeten, utbyte av visst skadat trä samt målning. I samband med takläcka i C-huset har en taklycka satts igen och förseglats. Skadat trä är här utbytt. Arborist har varit på plats och tagit ner grenar och delar av träd som varit döda eller riskerat att falla ned. Företaget Solvitron har skött det löpande fastighetsunderhållet. Föreningens vattengrupp, trädgårdgrupp, hamngrupp, städgrupp och bastugrupp har tagit hand om skötsel och underhåll inom sina respektive områden. Vattenprover har skickats för analys enligt givet schema. Inga anmärkningar på vattenkvaliteten kan noteras. Tillsyn av reningsverket har skett utan anmärkning. Lagstadgad årsrapport för värmepumpsutrustning har avgivits.

## Underhållsplan

Styrelsen har uppdaterat föreningens underhållsplan, till en årlig avsättning med 1 000 000 kr, vilket motsvarar ca 232 kr per kvadratmeter boyta och år. För att säkerställa att medlemmarna avgifter till föreningen hålls på en nivå som utöver föreningens driftskostnader också täcker framtida kostnader för underhåll, revideras underhållsplanen löpande.

## Avgifter

Styrelsen beslutade att höja föreningens årsavgift för bostäder, hyra för parkeringsplats och hyra för båtplats med 10 procent fr.o.m. 1 januari 2024.

## Årets resultat

Föreningen redovisar ett underskott för året vilket beror på föreningens avskrivningar. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, en höjning gjordes inför 2023 och styrelsen har tagit beslut om ytterligare höjning med 10% från 1 januari 2024.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	786	715	694	680	667
Årsavgift (kr/kvm)	786				
Nettoomsättning	3 584 tkr	3 288 tkr	3 244 tkr	3 088 tkr	3 015 tkr
Res. efter finansiella poster	-1 090	-687	-1 379	-998	-1 069
Balansomslutning	220 999 tkr	222 969 tkr	223 800 tkr	225 624 tkr	226 686 tkr
Soliditet	82,0%	81,8%	81,8%	81,8%	81,9%
Skuldsättning (kr/kvm)	9 021	9 253	9 253	9 311	9 429
Sparande (kr/kvm)	243				
Energikostnad (kr/kvm)	120				
Energikostnad netto (kr/kvm)	105				
Årsavgifternas del av total int	95%				
Räntekänslighet	11%	12%	13%	14%	14%

### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift (kr/kvm):* Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och el laddstolpar

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el genom total yta.

(Energiförbrukningen uppgick till totalt 363 740 kWh (ca 84 kr/kvm boyta), varav förbrukades ca 115 655 kWh för produktion av värme (ca 27 kWh/kvm boyta), för laddstolpar 51 052 kWh (motsvarande f.n. 24 el- och elhybridbilar) och för produktion av vatten ca 26 000 kWh (ca 6 kWh/boyta). För övrig produktion (avlopp, varmvatten, bastu, belysning) förbrukades ca 171 033 kWh (ca 40 kWh/kvm boyta).)

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el med avdrag för föreningens intäkt solel genom total yta.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 11% av årsavgiften

### Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 250 000	1 418 865	-7 502 531	-686 513
Disposition av 2022 års resultat		542 000	-1 228 513	686 513
Årets resultat				-1 089 827
Belopp vid årets utgång	<u>189 250 000</u>	<u>1 960 865</u>	<u>-8 731 044</u>	<u>-1 089 827</u>

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-8 731 044
Årets resultat	<u>-1 089 927</u>
	-9 820 971

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 000 000
lanspråkstagande från yttre reparationsfond	-208 685
i ny räkning överföres	<u>-10 612 286</u>
	-9 820 971

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	3 389 292		3 081 168
Hysesintäkter	132 553		134 248
Intäkter laddstolpar	62 015	3 583 860 <b>1</b>	17 568
			3 232 984
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>			
Övriga intäkter		63 812 <b>2</b>	55 563
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 647 672</b>	<b>3 288 547</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>			
Driftskostnader	-1 755 633	<b>3</b>	-1 435 834
Administrationskostnader	-76 280		-72 652
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	-1 831 913 <b>4</b>	0
			-1 508 486
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>			
Reparationer	-53 381		-10 896
Planerat underhåll	-208 685	-262 066	0
			-10 896
<b>Personalkostnader</b>		<b>0 5</b>	-35 264
<b><u>Avskrivningar och nedskrivning, materiella tillgångar</u></b>			
Fastigheten	-1 842 083	<b>6</b>	-1 842 083
Installationer	-88 163	-1 930 246 <b>6</b>	-88 163
			-1 930 246
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-376 553</b>	<b>-196 345</b>
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>			
Räntekostnader		-713 274	-490 168
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 089 827</b>	<b>-686 513</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1 089 827</u></b>	<b><u>-686 513</u></b>



## BALANSRÄKNING

	<b>TILLGÅNGAR</b>			
	<b><u>2023</u></b>		<b><u>Not</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	174 632 857		<b>6</b>	176 474 940
Installationer	1 207 445		<b>6</b>	1 295 607
Pågående nyanläggning	0			0
Mark	43 451 000	219 291 302		43 451 000    221 221 547
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Övriga kortfristiga fordringar	49 416		<b>7</b>	73
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	167 394	216 810	<b>8</b>	124 301    124 374
<b><u>Finansiella tillgångar</u></b>				
Bank		1 490 658		1 623 205
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>220 998 770</u></b>		<b><u>222 969 125</u></b>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	189 250 000			189 250 000
Yttre reparationsfond	1 960 865	191 210 865		1 418 865    190 668 865
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	-8 731 044			-7 502 531
Årets resultat	-1 089 827	-9 820 871		-686 513    -8 189 044
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>181 389 994</b>		<b>182 479 821</b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		21 140 000	<b>9,11</b>	31 140 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig låneskuld	17 750 000		<b>9</b>	8 750 000
Leverantörsskulder	239 345			176 841
Förskottsinsbetalda hyror/avg	323 448			302 432
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	155 983	18 468 776	<b>10</b>	120 031    9 349 304
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b><u>220 998 770</u></b>		<b><u>222 969 125</u></b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 089 827	-686 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 930 246	1 930 246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>840 419</b>	<b>1 243 733</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-92 436	-2 874
Förändring av kortfristiga skulder	119 472	-144 665
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>867 455</b>	<b>1 096 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	344 224
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>344 224</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-132 545</b>	<b>1 440 418</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 623 205	182 787
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 490 659</b>	<b>1 623 205</b>

**NOTER****Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023. Fr.o.m 2021 redovisas lån som förfaller nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

**Anläggningstillgångar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar, vattenanläggning 50 år.

Tak, fasad, balkonger 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12-25 år

Solcellsanläggning 25 år

Sjövattenväxlare 15 år

Laddstolpar 10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

**NOT NR 1****Nettoomsättning**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostad	3 389 292	3 081 168
Båtplatsintäkter	38 808	42 840
Parkeringsplatsintäkter	93 745	91 408
Intäkter laddstolpar	<u>62 015</u>	<u>17 568</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>3 583 860</u></b>	<b><u>3 232 984</u></b>

**NOT NR 2****Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Intäkter investering	55 200	55 200
Övriga intäkter	142	363
Intäkter solel	<u>8 470</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>63 812</u></b>	<b><u>55 563</u></b>

**NOT NR 3****Driftskostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Fastighetsskötsel	25 500	31 098
Fastighetsskötsel, extra tjänster	42 698	16 321
Trädgård	26 835	1 780
Snöröjning	84 204	56 678
Städ	8 487	61 800
Obligatoriska besiktningar	19 647	6 406
Hissar	15 524	14 684
Båtplatser	9 760	1 154
Serviceavtal	3 738	3 738
EI	515 524	387 725
Bergvärmeanläggning	188 044	45 027
Vattenanläggning	140 545	170 531
Avloppsanläggning	111 320	92 749
Sophämtning	79 118	76 115
Slamtömning	39 003	26 881
Försäkringar	97 658	91 334
Samfällighetsavgift	102 660	102 660
Förbrukningsinventarier	15 855	21 072
Telekommunikation	170 152	162 344
Revisionsarvode	22 500	29 000
Övriga förvaltningskostnader	<b><u>36 862</u></b>	<b><u>36 736</u></b>
<b>SUMMA</b>	<b><u>1 755 633</u></b>	<b><u>1 435 834</u></b>

**NOT NR 4****Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2014 och 2015. Fastigheter med värdeår 2014 och 2015 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2029 och 2030.

**NOT NR 5****Personalkostnader**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Styrelsearvoden	0	31 998
<b>SUMMA ARVODEN</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>31 998</u></b>
Sociala avgifter	<b><u>0</u></b>	<b><u>3 266</u></b>
<b>SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>35 264</u></b>

**NOT NR 6****Fastigheten Brevik 1:186**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	79 984 000	79 984 000
Byggnadsvärde	67 000 000	67 000 000
Markvärde	<b><u>12 984 000</u></b>	<b><u>12 984 000</u></b>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b><u>79 984 000</u></b>	<b><u>79 984 000</u></b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	79 984 000	79 984 000
Lokaler	0	0

**Brf Stensnäs i Österåker**

Org.nr. 769623-3076

11(13)

**Bokfört värde byggnad:**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	188 909 000	188 909 000
Slutredovisning projekt	<u>0</u>	<u>0</u>
	188 909 000	188 909 000
Omfört till mark	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 909 000	188 909 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 434 060	-10 591 977
Årets avskrivning	<u>-1 842 083</u>	<u>-1 842 083</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 276 143</u>	<u>-12 434 060</u>
<b>SUMMA BOKFORT VÄRDE</b>	<b><u>174 632 857</u></b>	<b><u>176 474 940</u></b>

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Solcellsanläggning</b>	779 300	779 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 125	-51 953
Årets avskrivningar	<u>-31 172</u>	<u>-31 172</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-114 297</u>	<u>-83 125</u>
Restvärde	<u>665 003</u>	<u>696 175</u>

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Sjövattenväxlare</b>	338 529	338 529
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 899	-26 330
Årets avskrivningar	<u>-22 569</u>	<u>-22 569</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-71 468</u>	<u>-48 899</u>
Restvärde	<u>267 061</u>	<u>289 630</u>

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Laddstolpar</b>	344 224	344 224
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 422	0
Årets avskrivningar	<u>-34 422</u>	<u>-34 422</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-68 844</u>	<u>-34 422</u>
Restvärde	<u>275 380</u>	<u>309 802</u>

**NOT NR 7****Ovriga fordringar**

	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Kundfordringar	49 343	0
Skattekonto	<u>73</u>	<u>73</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>49 416</u></b>	<b><u>73</u></b>

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

**NOT NR 8****Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbet. försäkringspremie	87 182	71 335
Hissen Ek Mek Verkstad	9 168	9 168
Bostadsrätterna	5 850	5 850
Storstockholms Farmartjänst	13 644	12 720
Simply Brf	746	746
Sappa	19 925	18 709
Mediator	30 879	0
Uppbokad intäkt el	0	5 772
<b>SUMMA</b>	<b>167 394</b>	<b>124 301</b>

**NOT NR 9****Skulder kreditinstitut**

	<b>ff.d.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Swedbank	2025 09 25	0,89%	10 440 000
Swedbank	2025 03 25	1,74%	10 700 000
Swedbank	3-månaders	4,63%	7 750 000
Swedbank	2024 10 25	0,97%	10 000 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>38 890 000</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-17 750 000
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>17 750 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>21 140 000</b>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2028.12.31			33 890 000

**NOT NR 10****Uppl.kostn./förutbet.intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppl. räntekostnader	114 045	87 088
Upplupen revisionskostnad	23 750	25 000
Uppbokad kostnad IP Osteråker	0	7 943
Uppbokad kostnad Hammare & Skopa	18 188	0
<b>SUMMA</b>	<b>155 983</b>	<b>120 031</b>

**NOT NR 11****Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	43 110 000	43 110 000

**Brf Stensnäs i Österåker**

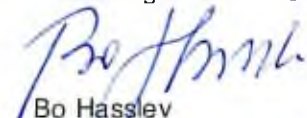
13(13)

Org.nr. 769623-3076

**NOT NB 12**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

Akersberga 2024 - 03-21



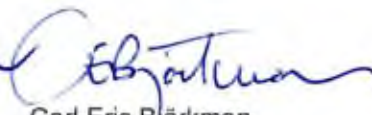
Bo Hasslev



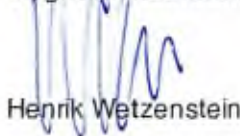
Germund Sellgren



Magnus Andersson



Carl-Eric Björkman



Henrik Wetzenstein

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits den **2024-04-19**



Mats Johansson

Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Stensnäs i Österåker**

Org.nr 769623-3076

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stensnäs i Österåker för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stensnäs i Österåker för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-04-19



---

Mats Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verksamhetsberättelse, arbetsgrupper på Stensnäs 2023

**Som alla BRF:er har också vår förening behov av att hålla kostnaderna nere. Vi har därför skapat arbetsgrupper, vilka gör arbetet på ideell basis. Många föreningar har valt att lägga ut detta på externa företag. Vill du vara med och bidra i någon av föreningens arbetsgrupper? Nedan ser du vem du kan kontakta:**

- *Hamn – Tomas Blomén, [blomenproduktion@hotmail.com](mailto:blomenproduktion@hotmail.com)*
- *Mark/Trädgård – Gittan Wireman Pihl, [birgitta.wireman@stgoran.se](mailto:birgitta.wireman@stgoran.se)*
- *Bastu – Malin Fuierer, [malin.fuierer@gmail.com](mailto:malin.fuierer@gmail.com)*
- *Trivsel – Cecilia Hansson, [hanson\\_cecilia@hotmail.com](mailto:hanson_cecilia@hotmail.com)*
- *Vattnets vänner – Jörgen Ydrauw, [jorgen.ydrauw@gmail.com](mailto:jorgen.ydrauw@gmail.com)*
- *Rent hus – Cecilia Kloth, [cecilia.kloth@gmail.com](mailto:cecilia.kloth@gmail.com)*
- *Hållbarhetens vänner – Germund Sellgren, [germund.sellgren@gmail.com](mailto:germund.sellgren@gmail.com)*

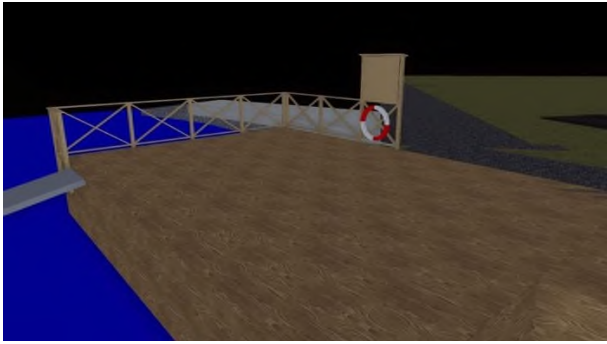


## Hamnen

Med andra året som hamnkaptan har jag under året landat i uppgifterna och har en vision om kommande underhåll, förbättringar och förnyelse av bryggor och kringområden.

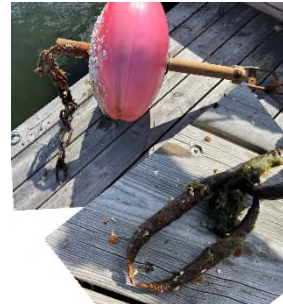
## Trivselhögjare

Under hösten utfördes bygget av staket och sittbänk vid huvudbryggan, ett arbete som genomfördes i en utmärkt föreningskänsla med en bra uppslutning. Under våren byggs ett anpassat bord för att bjuda in till samkvämsmöjligheter.

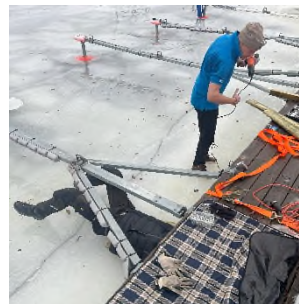
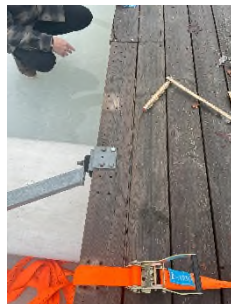
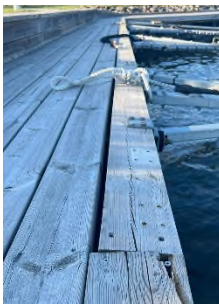


### Säkerhet och underhåll

Under året som gått har det "räddats" två lösflytande bojar, en av dessa var från vår hamn vilket gör att vi innan säsongen kommer att se över de kvarvarande bojarnas hållfasthet. Flytbryggans infästningar ska besiktigas under kommande år.



Under de sista dagarna isen låg kvar genomfördes en förstärkning av den längsgående landknutna bryggan, detta då bryggans ursprungliga montering inte varit tillräcklig.



### Inventering av båtplatser

För att i bästa möjliga mån hålla en så säker hamn optimerar vi kontinuerligt båtplatser och placering efter storlek på båt.

/Tomas Blomén

### Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har planerat och utfört två städdagar. En på våren och en på hösten med mycket bra uppslutning av medlemmarna i föreningen. Ett stort tack till alla som bidragit med egna redskap, släpkärror med mera för att underlätta arbetet.

Ett fokusområde som gruppen haft under året har varit att underhålla/rensa våra grusgångar. Under 2024 skall eventuellt mer grus införskaffas.

Trädgårdsgruppen har under året lagt ner cirka 12 timmar för planering, inköp med mera.



Trädgårdsgruppen har löpande under året tillsammans med medlemmarna i föreningen klippt gräsmattor, rensat/skött rabatter, rensat stranden, klippt häckar m.m. av eget intresse för att hålla området fint och välvårdat.

Riktlinjer för skötseln utomhus togs fram 2022 och har varit ett bra verktyg i arbetet. Huvudfokus ligger på ökad trivsel och biologisk mångfald.

Trädgårdsgruppen med initiativ av Germund undersökte intresset av odlingslådor till medlemmarna. Då intresset fanns så har styrelsen köpt in 5 st. pallkragar som nu finns på gräsytan vid klockstapel. Vi har 5 medlemmar som bokade in sig för dessa. Finns mer intresse kan antalet eventuellt utökas.

Ett stort tack skall även ges till Henrik som bokade in en arborist som "trimmat till" vårt trädbestånd.

/Gittan och Mats Pihl



Vårstädning i underbart väder



Höststädning



Arborister tar ner den döda tallen.



Ovanligt många renfanor vars frön blev föda till småfåglar



Sandupptagning och återanvändning av densamma.



Höststädning.

## Trivselkommittén

Tanken med trivselkommittén är att hitta på aktiviteter där vi får möjlighet att umgås och lära känna våra granar. Under 2023 har vi ordnat korvgrillning under städdagarna samt genomfört vår omtyckta cykelfest i september. Har du något förslag på aktivitet som du tycker att vi ska göra? Exempel; Vinlotteri? Vinprovning? Bouletävling? Gemensamt besöka konstutställningar? Hör gärna av dig om du vill att något roligt ska hända och kom gärna med och hjälp till! Vi ser fram emot att höra av dig!

Det finns även en kajakgrupp som gör spontana paddlingar då och då. Är du intresserad av att hänga på, kontakta Cilla Kloth eller Germund Sellgren

/Cecilia Hansson



## Bastu

År 2023 så har jag inhandlat skåp till toaletten för extra städutrustning. Jörgen har så snällt varit behjälplig med montering.

Jag har även inhandlat ännu en korgstol som gick sönder. Tvättat duschdraperiet ett flertal gånger och allmän översyn.

Magnus har kompletterat korgstolarna så att vi nu har fyra stycken hela korgstolar med dynor.



/Malin Fuierer

## Vattnets Vänner

Föreningen har en egen avsaltningsanläggning från Enwa som använder bräckt havsvatten från Trälhavet som omvandlas genom omvänd osmos till sötvatten. Det är samma teknik som används på skärgårdsöar med dålig tillgång på sötvatten, även fartyg och ubåtar använder denna teknik. Vår anläggning har en maxkapacitet på ca 30,000 liter per dygn med en bufferttank på 7,500 liter för direkt användning. Förbrukningen i föreningen ligger för närvarande på ungefär 10,000 liter dygn eller 3,6 miljoner liter vatten per år.

Vattnet pumpas upp från Trälhavet med en sjövattpump som är monterad vid yttre kanten på föreningens flytbrygga på några meters djup. Det inkommande vattnet filtreras i flera steg, först genom ett sandfilter bestående av flera lager sand/grus och aktivt kol för att slutligen passera ett fint pappersfilter. Det filtrerade vattnet passerar sen med ett extremt högt tryck ett antal membran där sötvattnet extraheras för att lagras i våra tankar. Den salta restprodukten pumpas tillbaka till havet igen. Avsaltningsmaskinen tillför även mineraler och ett PH-höjande salt. Utgående vatten från tankarna behandlas med UV-ljus innan det kommer ut i kranarna. Vattnet i tankarna kyls också ned av en konvektor som utnyttjar det kalla returvattnet från bergvärmepumparna. Anläggningen är belägen i källarplanet i C2-huset.



Med den produktion av vatten vi har och till så pass många användare är vi ålagda av kommunen att ta vattenprover enligt ett utarbetat schema. Det är ungefär 15–20 vattenprover årligen, både mikrobiologiska och kemiska prover. Prover tas direkt från avsaltningsanläggningen, en fast lgh och en ambulerande. Vattnet har vid alla provtagningstillfällen varit tjänligt.

Under perioden har vi ersatt elkabeln i vattnet som driver sjövattenpumpen, till en elkabel som är förlagd på land i möjligaste mån. På så sätt räknar vi med en mer driftsäker lösning som dessutom är enklare att serva/repamera vid behov.

För att driva runt det här är vi en grupp på 9 personer som sköter allt ideellt. Vi har en bemannad jour som varje person kör var 9:e vecka, där vi läser av värden dagligen samt hanterar eventuella larm vi sms. På ett år byter vi ett 50-tal pappersfilter och rengör membranen 3–4 gånger. Vi byter membran i maskinen ungefär vartannat år. Vi övervakar anläggningen 7x24x365.

/Jörgen Ydrauw

## Städgruppen Rent Hus

I februari tog vi över städningen av våra gemensamma utrymmen. Detta var ett initiativ för att minska föreningens fasta utgifter. Städmaterial införskaffades och städrutiner togs fram.

Varje vecka städas trapphusen i 24:an och 32:an, tvättstugan, soprummet och bastun. En gång i månaden städas även gångarna i våra fyra förråd.

Under 2023 har vi varit 21 medlemmar som delar på städningen och materielunderhåll. Detta har inneburit att varje medlem städat ett område var 6 vecka.

Brf Stensnäs Rent Hus heter vår Facebookgrupp där vi kommunicerar. Vi ser gärna att fler anmäler sig för att delta i gruppen.

/ Cilla Kloth, Carin Sellgren och Mona Vehmanen

Anteckningar:

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

**Besöksadress:** Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

**Telefon:** 018-13 14 50

**[www.mediator.se](http://www.mediator.se)**



 **MEDIATOR**