

2024

Årsredovisning

Brf Stolmakaren 9



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteutgifter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteutgifter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning
för
Brf Stolmakaren 9

716419-9395

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Stolmakaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Stolmakaren 9, bebyggdes 1879 och renoverades 1988-89. I samband med renoveringen uppfördes byggnaden Luntmakargatan 86 A och 86 B. Föreningen registrerades 1987-06-23. Fastigheten är belägen på Luntmakargatan 86-88 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus med 28 lägenheter och två lokaler. På fastigheten finns även 19 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken	1 rum och kök,
8 stycken	1,5 rum och kök,
1 stycken	2 rum och kokvrå,
12 stycken	2 rum och kök,
5 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 768 m²

Total lokalyta: 307 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. För föreningens tekniska installationer har under räkenskapsåret Åkerlunds fastighetsförvaltning AB anlitats.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd/renoverad 1988 och tidigare styrelser har efter översyn bedömt att viss utrustning som börjar närma sig sin tekniska livslängd behöver bytas ut/renoveras. Planering av detta började under 2011.

Inget planerat underhåll genomfördes under 2024 då bytet av lysrörsramper, som var budgeterat för 2024, genomfördes under december 2023. Garantibesiktning nr 2, 5 år efter fönsterrenoveringen genomfördes.

Av mer omfattande underhålls-/renoveringsarbeten återstår byte av takvärmeanläggningen, byte av sista delarna av rörstammarna som hänger under garagetaket och fasadrenovering på fastigheten på Luntmakargatan 88.

Tidigare större underhållsåtgärder

2023 byttes undercentralen till fjärrvärmeanläggningen ut och samtliga lysrörsramper byttes ut mot LED lysrörsramper.

2022 genomfördes modernisering/renovering av hiss i B-uppgången.

2021 initierades föreningens systematiska brandskyddsarbete.

2020 genomfördes översyn av rökluckor och byte av wirar samt målning av burspråkstaket mot parkeringen.

2019 genomfördes renovering/målning av fönsterkarmar samt yttersida av föreningens samtliga fönster varvid ytterglaset byttes mot energiglas.

2018 genomfördes reparation och målning av takpartier samt upphandling av renovering/målning av fönster.

2017 genomfördes ommålning av entré samt att brister i skyddsrummet åtgärdades varefter det godkändes.

2016 slutfördes inre återställningsarbeten i byggnaden Luntmakargatan 88 med anledning av dräneringsarbetet.

2015 slutfördes tätskiktsrenoveringen av innegårdarna. Vidare genomfördes dräneringsarbete på gatsidan vid byggnaden Luntmakargatan 88 då vatten trängt igenom grundmuren i samband med skyfall under 2014.

2014 genomfördes renovering/modernisering av hiss i uppgång A samt tätskiktsrenovering av innegårdarna. I samband med denna fick innegårdarna ny ytbeläggning och nya timrade trädgårdsanläggningar. Vidare har ny draging av rör för dagvatten skett under garagetaket.

2013 genomfördes upphandling av renovering/modernisering av hiss i uppgång A samt inledande undersökning av innegårdarna inför kommande renovering.

2012 genomfördes renovering av ytskikt i garage samt byte av garageport, pumpstation och porttelefon.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det planerade underhåll som beskrivits ovan i avsnittet Fastighetens tekniska status har bland annat följande reparationer/underhållsarbeten genomförts under 2024: Reparation av hiss i uppgång A som ställt sig högst upp i hisschaktet samt ett antal mindre reparationsarbeten gällande dörrar, el mm.

Föreningens avtal med Eways om laddinfrastruktur och tjänster överläts under juni från Eways till Voltiva som är föreningens nya avtalspart. Under december 2024 migrerades laddstationerna till Voltivas operatörssystem. Föreningens fordran mot Eways uppgår till 1.617 kronor vilken utgörs av utestående oreglerad laddintäkt per överlåtelsedatumet. Under augusti månad sökte Eways och beviljades rekonstruktion men under december månad ansökte Eways om konkurs.

Övrigt

Under maj och oktober genomfördes vår- respektive höststädning av innegårdarna och gemensamma utrymmen. Under vårstädning oljades de timrade trädgårdsanläggningarna in.

Under 2024 förbrukade föreningen 10.593 färre kWh jämfört med 2023, vilket motsvarar drygt 10%. Bidragande orsaker till detta är dels bytet av fjärrvärmecentralen där nya energisnålare pumpar installerats, dels utbytet av lysrörsramper.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m april månad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	46 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	46 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-06-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Joachim Bentzer	Ordförande
	Jasmin Oulabi	Ledamot
	Ludvig Pulkert	Ledamot
	Lars Rozsa	Ledamot
Suppleant	Johan Hemblom	
	Lars Langemyr	
	Sam Najafian Razavi	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer		
Ordinarie	Christer Eriksson	Crowe Osborne AB
Revisorsuppleant	Thomas Gustavsson	Crowe Osborne AB

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-11-13.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 128	2 019	1 688	1 616
Resultat efter finansiella poster, kr	-276	-845	-1 112	-256
Soliditet, %	86,88	86,43	86,70	88,22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 143	1 086	902	861
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,87	92,92	77,59	94,21
Energikostnad per kvm, kr	340	345	295	261
Skuldsättning per kvm, kr	3 041	3 131	3 220	2 926
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 570	3 674	3 779	3 434
Genomsnittlig sluldränta, %	4,57	4,17	1,27	0,70
Sparande per kvm, kr	169	116	196	162
Räntekänslighet, %	3,12	3,38	4,19	3,99

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken delvis kan kopplas till allmänt höjda drifts- och ränteostnader. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men vilken kan leda till ett negativt resultat. Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

Förändring i eget kapital

	Insatser upplåtelser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 215 000	156 800	543 970	-8 479 288	-845 112	46 591 370
Avsättning till fond för yttre underhåll			327 000	-327 000		0
lanspråkstagande av underhållsfond			-542 213	542 213		0
Disposition av föregående års resultat:				-845 112	845 112	0
Årets resultat					-275 740	-275 740
Belopp vid årets utgång	55 215 000	156 800	328 757	-9 109 187	-275 740	46 315 630

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 109 188
årets förlust	-275 740
	-9 384 928
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	327 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-9 711 928
	-9 384 928

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 128 037	2 019 458
Övriga rörelseintäkter		2 905	47 483
Summa rörelseintäkter		2 130 942	2 066 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 338 405	-1 874 723
Övriga externa kostnader		-121 675	-109 015
Personalkostnader	4	-65 710	-65 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 024	-591 024
Summa rörelsekostnader		-2 116 814	-2 640 439
Rörelseresultat		14 128	-573 498
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 653	3 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 521	-274 841
Summa finansiella poster		-289 868	-271 614
Resultat efter finansiella poster		-275 740	-845 112
Resultat före skatt		-275 740	-845 112
Årets resultat		-275 740	-845 112

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

52 402 309

52 993 333

Summa materiella anläggningstillgångar

52 402 309

52 993 333

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

7

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

52 405 109

52 996 133

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

18 499

22 196

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

74 713

63 936

Summa kortfristiga fordringar

93 212

86 132

Kassa och bank

Kassa och bank

8

808 803

826 623

Summa kassa och bank

808 803

826 623

Summa omsättningstillgångar

902 015

912 755

SUMMA TILLGÅNGAR

53 307 124

53 908 888

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	51 350 000	51 350 000
Upplåtelseavgifter	3 865 000	3 865 000
Kapitaltillskott	156 800	156 800
Fond för yttre underhåll	328 758	543 971
Summa bundet eget kapital	55 700 558	55 915 771

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 109 188	-8 479 289
Årets resultat	-275 740	-845 112
Summa fritt eget kapital	-9 384 928	-9 324 401

Summa eget kapital

46 315 630

46 591 370

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	0	2 498 000
Summa långfristiga skulder		0	2 498 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	6 311 000	3 998 200
Leverantörsskulder		134 157	250 721
Skatteskulder		10 989	18 568
Övriga skulder	10	4 500	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		530 848	549 029
Summa kortfristiga skulder		6 991 494	4 819 518

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 307 124

53 908 888

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-275 740	-845 112
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet	591 024	591 024
Förändring av skatteskuld/fordran	-7 579	3 450

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

307 705 -250 638

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-7 080	1 092
Förändring av leverantörsskulder	-116 564	168 630
Förändring av kortfristiga skulder	-16 681	56 816

Kassaflöde från den löpande verksamheten

167 380 -24 100

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-185 200	-185 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 200	-185 200

Årets kassaflöde

-17 820 -209 300

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	826 623	1 035 923
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

808 803 826 623

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna

med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig sluldränta, %

Bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm, kr

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätter	2 021 755	1 920 607
Hyror garage	61 200	60 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 439	7 163
Avgift andrahandsuthyrning	8 604	20 825
Övriga intäkter	33 040	10 263
	2 128 038	2 019 458

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	170 791	133 850
Periodiskt underhåll	11 500	542 213
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	102 495	104 317
Uppvärmningskostnad	368 875	330 834
Rengöring ventilation, brandskydd	37 330	70 151
Vatten- och avloppsavgifter	121 022	93 474
Elavgifter	215 878	292 329
Renhållning	32 697	27 921
Snöröjning	10 929	10 559
Förbrukningsinventarier/materiel	6 181	7 447
Fastighetsförsäkringar	48 379	50 786
TV, bredband, telefoni	6 688	6 350
Fastighetsskatt	205 640	204 492
	1 338 405	1 874 723

Not 4 Personal

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	50 000	49 975
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 710	15 702
Summa	65 710	65 677

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	53 623 171	53 623 171
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	114 125	114 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 737 296	53 737 296
Ingående avskrivningar byggnad	-6 385 963	-5 794 939
Årets avskrivningar byggnad	-591 024	-591 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 976 987	-6 385 963
Mark	5 642 000	5 642 000
Utgående värde mark	5 642 000	5 642 000
Utgående redovisat värde	52 402 309	52 993 333
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	109 000 000	109 000 000
Byggnadens taxeringsvärde, Bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnadens taxeringsvärde, Lokaler	16 000 000	16 000 000
	109 000 000	109 000 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 825 000	11 825 000
	11 825 000	11 825 000

Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
SBC-insatser	2 800	2 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	714 152	733 689
Nordea sparkonto företag	94 651	92 934
	808 803	826 623

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,01	3 mån	1 825 000	1 845 000
Nordea	3,61	3 mån	702 000	733 200
Nordea	3,27	3 mån	285 000	305 000
Nordea	3,34	3 mån	1 001 000	1 053 000
Nordea	4,60	2025-02-19	2 093 000	2 145 000
Nordea	4,69	2025-06-18	405 000	415 000
			6 311 000	6 496 200
Kortfristig del av långfristig skuld			-6 311 000	-3 998 200

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 5 385 000 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 0 kr

Nästa års omsättning av lån 6 311 000 kr

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Depositioner garageöppnare	4 500	3 000
	4 500	3 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joachim Bentzer
Ordförande

Jasmin Oulabi

Ludvig Pulkert

Lars Rozsa

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Joachim Nils Olof Bentzer

c1501591-7fba-4959-83af-c9c5582ccb05 - 2025-05-12 10:17:21 UTC +03:00
BankID / Freja eID - adaf4313-ff1d-4255-a370-32ce76426544 - SE

LARS MICHAEL ROZSA

300b7172-aeaf-43f2-8457-914bd122e8c2 - 2025-05-12 10:50:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4bcee2b6-e1df-491b-aaa0-c6b046d5accf - SE

Jasmin Oulabi

69900d3d-8aa6-40a8-a85c-9fd240a470f7 - 2025-05-12 13:39:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 68499c48-8308-43c3-a0de-e7d97679ce6e - SE

LUDVIG PULKERT

789f3786-c6f0-41a2-b585-94487761c74a - 2025-05-13 07:30:55 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 02ccf18c-5deb-4e4b-bb0b-6265320d1a9b - SE

CHRISTER ERIKSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Crowe Osborne AB
8cfbc2bc-e30a-48c4-b042-b587cfb00d32 - 2025-05-13 12:07:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 75f24118-c31f-45f4-9bc6-80bfa1af3019 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stolmakaren 9

Org.nr 716419-9395

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stolmakaren 9 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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.



Crowe Osborne AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Stolmakaren 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHRISTER ERIKSSON

Revisor

Serienummer: 213b98c52142b1[...]aafcd46654311

IP: 213.239.xxx.xxx

2025-05-13 09:05:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor