

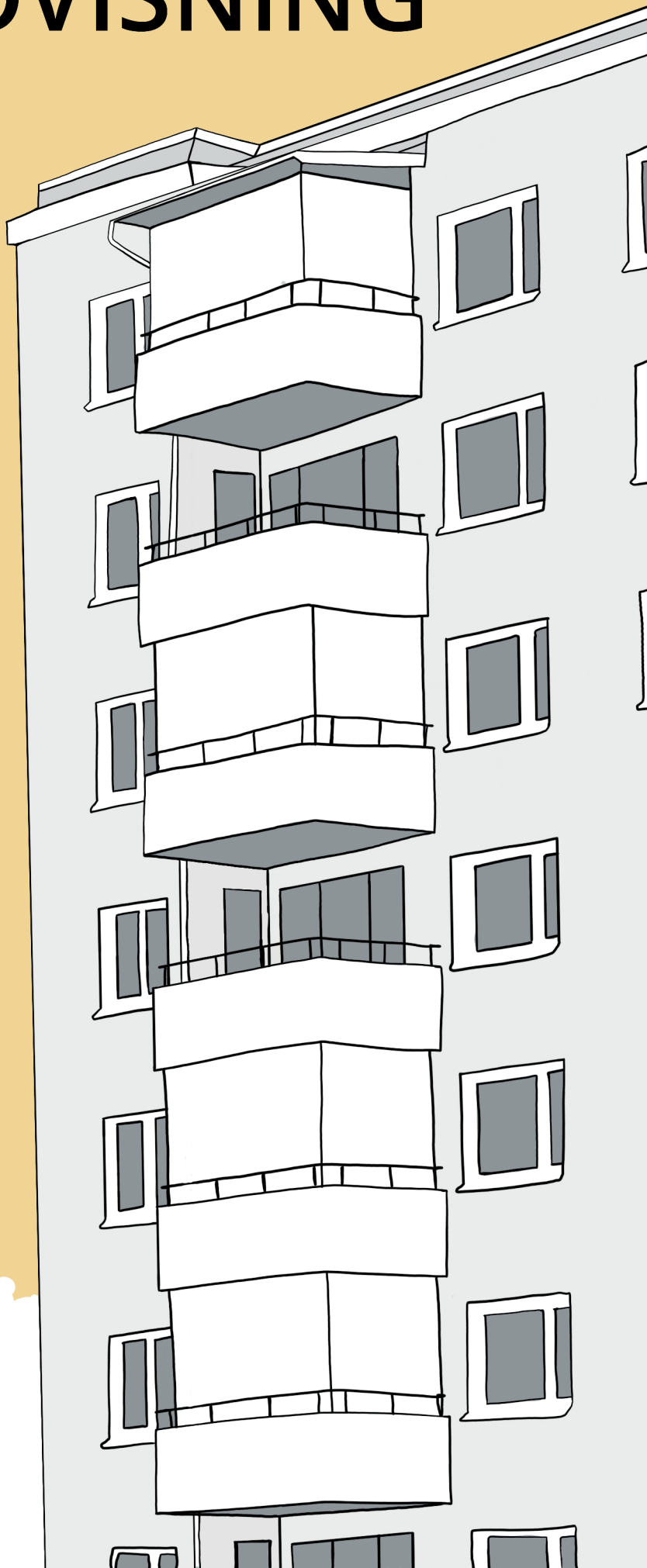
# ÅRSREDOVISNING

# 2024

BRF STOCKEN



HSB – där möjligheterna bor



## Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften\*12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för till exempel reparationer och underhåll.

Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

**Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.**

# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BRF Stocken

HSB bostadsrättsförening Stocken kallar härmed samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma.

Datum/tid: 2025-04-23 kl 18.30

Plats: Skogsbyns gästhem, Salongen, Stora Sköndal.

Adressen är Thorsten Levenstams väg 8.

## DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två justerare
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
1. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant - Ny punkt

19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen – Ny punkt
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Av styrelsen till föreningsstämman anmälda propositioner som angivits i kallelsen – se bilaga **Propositioner från styrelsen till 2025 års föreningsstämma i BRF Stocken**
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen – se bilaga **Motioner från medlemmarna till 2025 års föreningsstämma i BRF Stocken**
25. Föreningsstämmans avslutande

## Välkommen!

Styrelsen

### § 18 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst. Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

Bilagor till kallelsen:

- Dagordning
- Årsredovisning
- Valberedningens förslag till val av styrelse, revisorer och valberedning
- Styrelsens propositioner
- En redogörelse för de motioner som har kommit in och styrelsens yttrande över dem
- Fullmakt



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stocken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-1858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Offerstocken 1 | 1959-01-01    | 1958 och 1959        |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6                 | förråd                                | 0                        |
| 191               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 12 934                   |
| 89                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 286 objekt |                                       | 12 934                   |

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 1 rok, 102 st 3 rok, 42 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    |
|----------------------|------------|------------|
| Anna Jordahl         | Ordförande | 2022-04-26 |
| Cathrine Leander     | Ledamot    | 2021-06-07 |
| Ulf Utter            | Ledamot    | 2024-08-22 |
| Frida Stensmar       | Ledamot    | 2024-04-25 |
| Maja Inge            | Ledamot    | 2024-08-22 |
| Ann-Kristin Olovsson | Suppleant  | 2024-04-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Jordahl, Cathrine Leander, Ulf Utter, Maja Inge och Ann-Kristin Olovsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Jordahl, Cathrine Leander och Frida Stensmar.

Revisorer har varit: Jesper Malmsjö med Ingemar Josefsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie Olsson och Lena Nordh vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 52 röstberättigade medlemmar varav 7 fullmakter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en gällande underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under räkenskapsåret togs beslut om att höja avgifterna med 12%

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-11-20.

## Förvaltningsberättelse 2024

Under räkenskapsåret togs beslut om att höja avgifterna med 12% . Dessa höjningar var nödvändiga för att täcka höjda omkostnader på grund av inflation och höjda räntor.

Kort efter förra stämman lämnade föreningens sekreterare sitt uppdrag. En av styrelsens suppleanter trädde in som ny sekreterare. Styrelsens HSB-ledamot har slutat sin anställning under året och har lämnat styrelsen. HSB-ledamoten har inte ersatts än, rekrytering pågår.

Den av föreningen anställde fastighetsskötaren Christer har gått i pension. Föreningen köper nu fastighetsskötartjänster från HSB. I samband med Christers pension ordnade föreningen en avtackningsfest med föreningens medlemmar.

Föreningen har använt en lägenhet i port 31 som kontor för fastighetsskötaren och styrelsen. När det inte längre finns en fastighetsskötare på heltid kommer lägenheten att säljas och kontoret flyttas till lokalen i källaren i hus 29-31 som tidigare fungerat som bibliotek.

Föreningen har under året anlitat Afry som tekniska konsulter. De sedan tidigare kända rötskadorna kring takbrunnarna har visat sig skapa många följdfrågor. Efter ytterligare undersökningar av våra tak har styrelsen fattat beslut om att byta ut takbeläggningen från rostfri plåt till takpapp i samband med reparationen av takbrunnarna. Detta kommer också att ge goda förutsättningar för installation av solceller vilket gynnar föreningens klimatavtryck och bidrar till sänkta energikostnader. Styrelsen har också låtit göra en utredning kring IMD, Individuell Mätning och Debitering, avseende elanvändning. Det innebär att föreningen tecknar ett gemensamt elavtal för föreningens medlemmar, medlemmarna slipper då egna avtal och det ser ut att vara ekonomiskt fördelaktigt. Alla förutsättningar kring IMD är inte klarlagda än.

Det har uppdagats att det finns sprickor i golvet i en källarkorridor i huset 29-31. Reparation av dessa sker i februari 2025. Styrelsen har undersökt möjligheten att till skapa ytterligare parkeringsplatser på marken bredvid infarten till 25-27. Kostnaden för markarbeten samt osäkerhet kring vilka tillstånd som krävs har sammantaget gjort att styrelsen avvaktar med ärendet. Under året har föreningen haft städdag med fiskdamm och korvgrillning. Under städdagen genomfördes en rensning av våra

cykelrum där kvarglömda cyklar togs bort. Vidare anordnades en traditionsenlig glöggkväll i december.

**Tidigare utförda underhåll/åtgärder inom föreningen:**

| Årtal     | Åtgärd                                                                          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1996      | Stambyte                                                                        |
| 2009      | Uppgradering av elstammar, elcentraler i lgh + trefas till spisen i köket i lgh |
| 2013      | Renovering av tvättstugorna                                                     |
| 2014-2015 | Dränering                                                                       |
| 2019      | Fönsterbyte                                                                     |
| 2019      | Balkongbyte                                                                     |
| 2019-2021 | Fasadrenovering                                                                 |
| 2022-2023 | Relining av dagvattenstammar från taken                                         |

**Pågående underhåll/åtgärder inom föreningen:**

|           |                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | Åtgärder av fuktskador vid husgavel och utbyte av golv i torkrum.                        |
| 2024-2025 | Reparation av rötskador vid takbrunnar, byte av takbeläggning, installation av solceller |
| 2024-2025 | Reparation av sprickor i källargolv                                                      |

**Föreningen utför och planerar följande underhåll/åtgärder under de närmaste 5 åren:**

| Årtal     | Åtgärd                                          |
|-----------|-------------------------------------------------|
| 2025      | Byte av ventiler till radiatorer                |
| 2025      | Solceller till taken                            |
| 2027      | OVK-besiktning, rensning av ventilationskanaler |
| 2027-2028 | Byte maskiner i tvättstugor                     |
| 2028      | Ytskiktsrenovering av trapphusen                |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 260 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 258.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023  | 2022  | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 39     | 170   | 177   | 142    | 216   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 5 596  | 5 712 | 5 816 | 5 841  | 5 981 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 596  | 5 712 | 0     | 0      | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 7      | 8     | 9     | 9      | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 220    | 209   | 210   | 210    | 172   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 769    | 685   | 671   | 627    | 627   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96     | 94    | 0     | 0      | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 801    | 732   | 795   | 671    | 660   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 10 358 | 9 278 | 9 106 | 8 679  | 8 537 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 691 | -2    | 101   | -1 071 | -544  |
| Soliditet, %                           | 14     | 16    | 15    | 15     | 16    |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Kassaflöde från den löpande verksamheten är 319 315 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 39 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 6 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 092 035                  | 0                                                                      | 0                         | 1 092 035                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 991 870                    | 0                                                                      | 0                         | 991 870                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 9 878 394                  | 0                                                                      | 422 817                   | 10 301 211                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>11 962 299</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>422 817</b>            | <b>12 385 116</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 169 781                  | -2 008                                                                 | -422 817                  | 1 744 957                  |
| Årets resultat, kr                    | -2 008                     | 2 008                                                                  | -1 690 925                | -1 690 925                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 167 773</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-2 113 742</b>         | <b>54 032</b>              |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>14 130 072</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 690 925</b>         | <b>12 439 148</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 443 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 183 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 167 773     |
| Årets resultat, kr                                  | -1 690 925    |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -443 000      |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 20 183        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>54 031</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0            |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>54 031</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 10 357 918               | 9 278 222                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 393                    | 187 304                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>10 365 311</b>        | <b>9 465 526</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -6 398 869               | -4 818 572               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -1 038 551               | -329 331                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -689 025                 | -919 941                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 176 624               | -2 147 736               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-10 303 069</b>       | <b>-8 215 580</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>62 242</b>            | <b>1 249 946</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 34 694                   | 22 457                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 787 861               | -1 274 411               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 753 167</b>        | <b>-1 251 954</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 690 925</b>        | <b>-2 008</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 690 925</b>        | <b>-2 008</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 690 925</b>        | <b>-2 008</b>            |

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                                          |        |            |            |
|----------------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                                       | Not 9  | 83 839 719 | 85 294 132 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 10 | 0          | 722 212    |
| Summa Materiella anläggningstillgångar                   |        | 83 839 719 | 86 016 344 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |  |     |     |
|-----------------------------------------|--|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  |  | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |  | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

83 840 219 86 016 844

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 11 104    | 15 073    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 11 | 2 010 294 | 3 124 309 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 487 189   | 93 639    |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 2 508 586 | 3 233 021 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |         |         |
|---------------------------------|--|---------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 719 722 | 707 417 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 719 722 | 707 417 |

Kassa och bank

|                      |  |        |        |
|----------------------|--|--------|--------|
| Kassa och bank       |  | 64 435 | 75 729 |
| Summa Kassa och bank |  | 64 435 | 75 729 |

Summa Omsättningstillgångar

3 292 743 4 016 167

Summa Tillgångar

87 132 963 90 033 011



## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 2 083 905         | 2 083 905         |
| Fond för yttre underhåll         | 10 301 211        | 9 878 394         |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>12 385 116</b> | <b>11 962 299</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |               |                  |
|---------------------------------|---------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 744 957     | 2 169 781        |
| Årets resultat                  | -1 690 925    | -2 008           |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>54 031</b> | <b>2 167 774</b> |

**Summa Eget kapital****12 439 147****14 130 073**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 29 054 438        | 31 982 914        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>29 054 438</b> | <b>31 982 914</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 43 324 976        | 41 896 500        |
| Leverantörsskulder                              |        | 735 932           | 245 401           |
| Skatteskulder                                   |        | 26 298            | 18 467            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 68 250            | 105 692           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 1 483 921         | 1 653 964         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>45 639 377</b> | <b>43 920 024</b> |

**Summa Skulder****74 693 815****75 902 938****Summa Eget kapital och skulder****87 132 963****90 033 011**

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 62 242                   | 1 249 946                |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 2 176 624                | 2 147 736                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 176 624</b>         | <b>2 147 736</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 34 694                   | 22 457                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 806 255               | -1 177 598               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>467 305</b>           | <b>2 242 541</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -457 262                 | 777 608                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 309 271                  | -85 024                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-147 990</b>          | <b>692 584</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>319 315</b>           | <b>2 935 126</b>         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                        | -572 561                 |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>                 | <b>-572 561</b>          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -1 500 000               | -1 337 500               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-1 500 000</b>        | <b>-1 337 500</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 180 685</b>        | <b>1 025 065</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>3 832 051</b>         | <b>2 806 986</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>2 651 366</b>         | <b>3 832 051</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2                   | Nettoomsättning                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> |                                         |                          |                          |
|                         | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat | 9 943 812                | 8 857 128                |
|                         | Hyror lokaler                           | 21 600                   | 21 600                   |
|                         | Hyror garage och parkeringsplatser      | 286 828                  | 286 150                  |
|                         | Hyror förbrukningsbaserad               | 1 676                    | 0                        |
|                         | Övriga primära intäkter                 | 107 311                  | 116 644                  |
|                         | <b>Summa Bruttoomsättning</b>           | <b>10 361 227</b>        | <b>9 281 522</b>         |
|                         | Avgiftsbortfall                         | 0                        | -3 300                   |
|                         | Hyresbortfall                           | -3 309                   | 0                        |
|                         | <b>Summa</b>                            | <b>-3 309</b>            | <b>-3 300</b>            |
|                         | <b>Summa Nettoomsättning</b>            | <b>10 357 918</b>        | <b>9 278 222</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

|                                     |              |                |
|-------------------------------------|--------------|----------------|
| Försäkringssättningar               | 0            | 48 601         |
| Övriga sekundära intäkter           | 7 393        | 138 703        |
| <b>Summa Övriga rörelseintäkter</b> | <b>7 393</b> | <b>187 304</b> |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

*Driftskostnader*

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -295 215          | -60 983           |
| Snö och halk-bekämpning                         | -416 844          | -154 113          |
| Reparationer                                    | -431 790          | -250 045          |
| Planerat underhåll                              | -20 184           | -145 389          |
| Försäkringsskador                               | -767 890          | -112 024          |
| El                                              | -403 547          | -500 336          |
| Uppvärmning                                     | -1 810 538        | -1 710 390        |
| Vatten                                          | -636 186          | -489 273          |
| Sophämtning                                     | -397 296          | -284 344          |
| Fastighetsförsäkring                            | -235 440          | -216 000          |
| Kabel-TV och bredband                           | -323 432          | -314 910          |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -315 134          | -303 499          |
| Förvaltningsavtalskostnader                     | -335 503          | -267 972          |
| Övriga driftkostnader                           | -9 870            | -9 295            |
| <b>Summa Driftskostnader</b>                    | <b>-6 398 869</b> | <b>-4 818 572</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga externa kostnader*

|                                       |                   |                 |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Hyror, arrenden och leasing           | -1 200            | 0               |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | -96 934           | -135 685        |
| Administrationskostnader              | -169 314          | -119 885        |
| Extern revision                       | -22 250           | -4 000          |
| Konsultkostnader                      | -546 344          | 0               |
| Medlemsavgifter                       | -38 173           | -36 819         |
| Föreningsverksamhet                   | -43 537           | -17 000         |
| Övriga förvaltningskostnader          | -120 798          | -15 942         |
| <b>Summa Övriga externa kostnader</b> | <b>-1 038 551</b> | <b>-329 331</b> |

| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -9 000                   | -9 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                | -189 753                 | -221 894                 |
|       | Löner och övriga ersättningar                                 | -250 762                 | -368 359                 |
|       | Sociala avgifter                                              | -152 468                 | -205 826                 |
|       | Uttagsbeskattning                                             | -87 042                  | -114 862                 |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-689 025</b>          | <b>-919 941</b>          |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 11 995                   | 9 013                    |
|       | Ränteintäkter placeringar                                     | 20 233                   | 4 526                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 2 466                    | 8 918                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>34 694</b>            | <b>22 457</b>            |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -1 783 149               | -1 272 756               |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -4 712                   | -1 655                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-1 787 861</b>        | <b>-1 274 411</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                                                    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 120 911 012        | 120 911 012        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                                       | 795 000            | 795 000            |
|        | Årets investeringar                                                   | 722 212            | 0                  |
|        | <b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                          | <b>122 428 224</b> | <b>121 706 012</b> |
|        | <i>Akkumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -36 411 880        | -34 264 144        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 176 624         | -2 147 736         |
|        | <b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>                               | <b>-38 588 504</b> | <b>-36 411 880</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                                       | <b>83 839 719</b>  | <b>85 294 132</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 140 000 000        | 140 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 0                  | 0                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 106 000 000        | 106 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 0                  | 0                  |
|        | <b>Summa</b>                                                          | <b>246 000 000</b> | <b>246 000 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 79 865 000         | 79 865 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                             | <b>79 865 000</b>  | <b>79 865 000</b>  |
| Not 10 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 722 212            | 149 651            |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 572 561            |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -722 212           | 0                  |
|        | <b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b> | <b>0</b>           | <b>722 212</b>     |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                              |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                                   | 1 867 209          | 3 048 905          |
|        | Övriga fordringar                                                     | 143 085            | 75 404             |
|        | <b>Summa Övriga fordringar</b>                                        | <b>2 010 294</b>   | <b>3 124 309</b>   |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 487 189            | 93 639             |
|        | <b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>             | <b>487 189</b>     | <b>93 639</b>      |

## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut                                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 0,93%     | 2025-04-30 | 23 275 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 3,88%     | 2026-12-30 | 2 245 438         | 650 000              |
| Stadshypotek AB                                           | 3,66%     | 2026-12-30 | 2 137 500         | 650 000              |
| Stadshypotek AB                                           | 3,76%     | 2025-01-30 | 49 976            | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 4,49%     | 2026-09-30 | 4 275 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 2,62%     | 2027-12-01 | 20 396 500        | 0                    |
| Stadshypotek AB                                           | 2,57%     | 2025-12-01 | 20 000 000        | 0                    |
|                                                           |           |            | <b>72 379 414</b> | <b>1 300 000</b>     |
| Långfristig del                                           |           |            | 27 754 438        |                      |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |           |            | 1 300 000         |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |           |            | 43 324 976        |                      |
| Kortfristig del                                           |           |            | 44 624 976        |                      |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |           |            | 1 300 000         |                      |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |           |            | 5 200 000         |                      |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |           |            | 0                 |                      |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |           |            | 2,24%             |                      |
| Finns swap-avtal                                          |           |            | Nej               |                      |

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| Låneinstitut                              | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|-------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB                           | 0,93%     | 2025-04-30 | 23 275 000        | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 3,88%     | 2026-12-30 | 2 245 438         | 650 000              |
| Stadshypotek AB                           | 3,66%     | 2026-12-30 | 2 137 500         | 650 000              |
| Stadshypotek AB                           | 3,76%     | 2025-01-30 | 49 976            | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 4,49%     | 2026-09-30 | 4 275 000         | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 2,62%     | 2027-12-01 | 20 396 500        | 0                    |
| Stadshypotek AB                           | 2,57%     | 2025-12-01 | 20 000 000        | 0                    |
|                                           |           |            | <b>72 379 414</b> | <b>1 300 000</b>     |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |           |            | 1 300 000         |                      |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |           |            | 43 324 976        |                      |
| Kortfristig del                           |           |            | 44 624 976        |                      |

## Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                             |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |                |
| Momsskuld                   | 1 381         | 37 692         |
| Källskatt                   | 24 550        | 27 711         |
| Övriga kortfristiga skulder | 42 319        | 40 289         |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>68 250</b> | <b>105 692</b> |

| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 918 657          | 763 137          |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 154 731          | 173 125          |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 410 533          | 717 702          |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 483 921</b> | <b>1 653 964</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stocken i Stockholm, org.nr. 702002-1858

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stocken i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, 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 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.
- 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.
- 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.
- 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stocken i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jesper Malmsjö  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Stocken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA JORDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:13:11



**MAJA INGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 19:30:58



**FRIDA STENSMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:33:57



**CATHRINE LEANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:36:43



**ULF UTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:15:37



**JESPER MALMSJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:47:58



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:46:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Stocken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JESPER MALMSJÖ**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 09:49:59



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:45:54



HSB – där möjligheterna bor

# Valberedningens förslag

## till Brf Stockens årsstämma 23 april 2025

Vi i valberedningen har jobbat för att nå ut till samtliga medlemmar i föreningen med information i samtliga portar om det finns intresse för arbete i styrelsen. Samt även tagit kontakt med medlemmar i föreningen.

Medlemmarna kan rösta på tre suppleanter, fyra ledamöter, en revisor och en revisorssuppleant samt två till valberedningen.

Detta nedan ligger till grund i valberedningens förslag

### Valberedningens förslag:

Valberedningen har aktivt pratat med medlemmarna i föreningen och lyssnat in deras synpunkter, önskemål och hur de tycker att nuvarande styrelsen har utfört sina uppdrag. Valberedningen tittar på att rätt kompetens finns i förslaget till styrelsen för att möta upp framtida uppgifter och arbeten i styrelsen.

### Ledamot 2år

#### Ulf Utter 2 år Port 25

Jobbar som teknisk chef hos en vårdgivare i Region Stockholm.  
Bott två år i föreningen.

#### Ann-Kristin Olovsson 2 år Port 35

Sitter som ledamot i Tyresöväntjänst (kassör, sekreterare) pensionär  
Har arbetat som chef inom äldreomsorgen

#### Alexandra Johansson 2 år Port 27

Jobbar som förskolepedagog

#### Kerstin Andersson 2 år Port 25

Har arbetat som skådespelare. Kerstin har suttit i styrelsen och valberedning i andra bostadsrättsföreningar. Kerstin är uppvuxen i Sköndal och har efter några år nu valt att flytta tillbaka.

### Suppleant 1 år

#### Anna Jordahl Port 25

Före detta ordförande i föreningen, jobbar som lönekonsult.

#### Cathrine Leander Port 27

Haft uppdrag som ledamot i föreningen som ledamot

## **Revisor 1 år**

### **Tilde Gärdin Olsson Port 31**

Studerat ekonomi och juridik

Revisor suppleant 1 år

### **Kenneth Stålhammar Port 33**

## **Förslag till Valberedningen 1 år:**

### **Marie Olsson Port 31**

Enhetschef och sitter i nuvarande i valberedningen

### **Eleni Fagerlund Port 27**

Arbetar som barnskötare

### **Avgående:**

Ledamot Anna Jordahl

Ledamot Cathrine Leander

Ledamot Maja Inge

Suppleant Ann-Kristin Olovsson

Valberedare Lena Nordh

## **Valberedningens förslag till arvoden för styrelseledamöter och revisor:**

Valberedningen föreslår att arvoden till styrelseledamöter, revisor, valberedningen ska indexregleras när prisbasbeloppet förändras.

Oförändrat arvode om 3,6 prisbasbelopp att fördelas fritt inom styrelsen.

Oförändrat arvode om 20% av ett prisbasbelopp till föreningsvald revisor.

Oförändrat arvode om 10% av ett prisbasbelopp till valberedningen.

Det ska finnas en arbetsbeskrivning för vilka arbetsuppgifter som ska ingå för ledamöter i det fasta arvodet och vad som är godkända uppgifter för extratimmar.

# Propositioner från styrelsen till 2025 års föreningsstämma i BRF Stocken

## **Proposition 1** – Upplåta lägenhet 68 till bostadsrätt

### **Bakgrund**

I BRF Stocken finns en lägenhet som tidigare varit styrelsens sammanträdeslokal samt fastighets-skötarlokal. Lägenheten med nr 68 är på 43,5 m<sup>2</sup>.

Lokalen används inte idag då styrelsen numera använder "gamla biblioteket" som sammanträdeslokal och föreningen har inte längre någon egen fastighetsskötare anställd. Lokalen är i stort behov av renovering.

Vid ordinarie föreningsstämman 2023 togs ett beslut om att styrelsen skulle få sälja lokalen i samband med att fastighetsskötaren pensionerades.

Styrelsen önskar nu få stämmans mandat att upplåta lokalen till bostadsrätt. I princip är det samma sak som att sälja den som lägenhet, men genom att "upplåta den" så går försäljningspriset in som kapitaltillskott och inte vinst. Det vill säga tillskottet påverkar föreningens kapital och likviditet och den går inte in i resultatet som en vinst som skall beskattas. Upplåtelse är den juridiska termen för omvandling från lokal till bostadsrätt.

Styrelsen ser att kapitaltillskottet är nödvändigt för att undvika ytterligare lån för att reparera taken, något som skulle innebära ytterligare avgiftshöjningar för medlemmarna.

### *Styrelsens yrkande till beslut av stämman*

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att upplåta lägenhet nr 68 till bostadsrätt. Det vill säga att omvandla lägenhet nr 68 till bostadsrätt i samband med en försäljning.

## **Proposition 2** - Införa IMD (Individuell Mätning och Debitering)

### **Bakgrund**

Vid föreningsstämman 2020 beslutades att styrelsen fick i uppdrag att utreda och installera solceller på föreningens hustak.

En förutsättning för att föreningen ska kunna utnyttja en solcellsinstallation på optimalt sätt är att föreningen kan fördela den el som genereras på samtliga medlemmar i föreningen.

I dagsläget har samtliga lägenheter en egen elmätare med eget abonnemang, en lösning som då inte fungerar. Därför måste föreningen ta över alla el-abonnemang vilket görs via det som heter IMD, Individuell Mätning och Debitering.

IMD innebär att föreningen handlar upp tjänsten från ett "IMD" företag som sedan byter ut alla befintliga elmätare för att installera nya mätare som föreningen kan läsa av. Den förbrukningen som varje lägenhet har kommer att debiteras på respektive lägenhets avgiftsavi via HSB.

Detta förfarande stöds av föreningens stadgar § 11, 5 stycket - I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning.

För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

Praktiskt betyder detta att man som enskild medlem inte har något eget abonnemang längre utan föreningen ansvarar för upphandlingen av el. När en lägenhet efter införandet av IMD byter ägare behöver inte något elabonnemang sägas upp eller tecknas nytt. Sin individuella elförbrukning kan varje lägenhetsinnehavare läsa av på en webbportal.

Genom att beslutet om att införa IMD tas av stämman så kan IMD-leverantören sköta all uppsägning av befintliga abonnemang. Som medlem behöver man inte göra något.

Genom att föreningen på detta vis får en större volym el att handla upp kan man förhoppningsvis också få ett bättre pris per kilowatt.

### *Styrelsens yrkande till beslut av stämman*

Att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att upphandla och installera IMD (Individuell Mätning och Debitering) för föreningens alla lägenheter.

# MOTIONER FRÅN MEDLEMMARNA TILL 2025 ÅRS FÖRENINGSTÄMMA I BRF STOCKEN

## Motion 1 – Asfaltering av gräsmatta

På grund av att det gått drygt 20 år sen parkeringsplatsen asfalterades om föreslår jag följande:

Vissa förbättringsarbeten borde utföras. Gäller bland annat den del av gräsmattan bredvid 31:an som sopåkarna ofta kör sönder. Asfaltering av gräsmattans yttre kant skulle även underlätta snöröjningen.

Folke Stålhammar  
Lägenhet 39

## STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 1

Vissa delar av marken bakom husen är inte föreningens mark. Styrelsen har för avsikt att be firman som sköter trädgårdsskötseln så nytt gräs.

*Styrelsen yrkar därmed att motionen är besvarad.*

## Motion 2 – Ommålning av parkeringsplatserna

Strecken mellan och bakom parkeringsplatserna borde målas om med gul trafiklinjefärg nu när de vita strecken är delvis bortslitna. Då skulle strecken synas betydligt bättre vintertid och när det är mörkt. Vilket gör det lättare att parkera rätt.

Folke Stålhammar  
Lägenhet 39

## STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 2

Styrelsen är medveten om att platserna är smala och ska det målas om vill vi göra ett helhetsgrepp över parkeringarna. För närvarande behöver föreningen prioritera aktiviteterna i underhållsplanen för våra fastigheter, parkeringsytorna bedöms inte vara i så dåligt skick.

*Styrelsen yrkar därför avslag på motionen.*

## Motion 3 - Elektronisk bokningstavla för tvättstuga

Det på grund av att folk suddar och ändrar sina tider och av misstag tar bort andras bokningar, vilket har hänt oss. Bättre koll på vilka som bokar och bättre ordning i tvättstugan.

Hasse och Lill Sångberg Pitkänen  
Lägenhet 143

## STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 3

Det finns sedan tidigare ett beslut om att på sikt införa elektroniska bokningstavlor i tvättstugorna. På grund av tuffa ekonomiska förutsättningar på grund av inflation, höjda räntor och oförutsedda reparationskostnader föreslår styrelsen att inte göra detta just nu. Styrelsen har tagit fram ett ekonomiskt underlag för vad elektroniska bokningstavlor kostar, när taken är reparerade kan styrelsen planera för ett införande som är ekonomiskt hållbar

*Styrelsen yrkar därmed att motionen är besvarad.*

## Motion 4 - Elektronisk bokningstavla för bastun

Där borde det införas en avgift med 300 kr / år som vi har till motionsrummet för städ och reparationer. Varje gång man kommer dit så ska man städa av först innan det går att basta. Utrustning förstörs och det saknas ansvar hur man lämnar utrymmet efter sig.

Hasse och Lill Sångberg Pitkänen  
Lägenhet 143

### STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 4

Elektronisk bokningstavla för bastun ingår i planen för elektroniska bokningstavlör till tvättstugorna. När det gäller avgift för att nyttja bastun tror styrelsen att detta skulle innebära att bastun nyttjades ännu mindre än den redan gör idag. Styrelsen föreslår istället att utöka städfirmans uppdrag med regelbunden städning av bastun och yrkar på avslag till förslaget att införa en avgift.

*Styrelsen yrkar på avslag av den delen av motionen som berör en avgift för bastun och för övrigt anser styrelsen motionen besvarad.*

## Motion 5 – Belysning trappan 29/31

Det är väldigt mörkt vid trappan ner till 29:an och 31:an, skulle det gå att sätta upp en lampa där med rörelsedetektor eller någon annan variant.

Pia Svärdinger  
Lägenhet 82

### STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 5

Belysning är viktigt för att skapa trygghet. Samtidigt behöver hänsyn tas till de boende som eventuellt kan påverkas av ny belysning.

*Styrelsen yrkar därför att en utredning genomförs med syfte att utreda möjligheten att sätta upp belysning och anser därmed att motionen är besvarad.*

## Motion 6 – Staket trappan 29/31

Det skulle vara bra att sätta upp ett litet staket vid trappan ner till 29:an och 31:an, många använder den lilla gräsplätten bredvid trappan som en genväg, det är cyklar och barnvagnar som går där. Lätt hänt att skrapa eller ramla in i bilen som står där när det är vissa som går där istället för att gå runt med sina cyklar och barnvagnar.

Pia Svärdinger  
Lägenhet 82

### STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 6

Styrelsen tror att ett staket inte passar på platsen. Styrelsen föreslår i stället att utreda möjligheten att montera en ramp i trappan för att underlätta för cyklar och barnvagnar samt att eventuellt plantera något på gräsplätten.

*Styrelsen yrkar att en utredning genomförs med syfte att utreda möjligheten att förbättra den befintliga trappan och anser därmed motionen besvarad.*

## Motion 7 - Egen vaktmästare till Stocken

Nu har vi haft en ny vaktmästare från HSB sen i höstas och städfirma som man hyrt in det är absolut inte lika bra som när vi hade vår "egen vaktmästare" som var anställd av Stocken. De märks tyvärr att underhållningen av husen inte är densamma.

Jag föreslår att vi anställer en egen vaktmästare till Stocken på heltid eller deltid

Christina Bjurenborg  
Lägenhet 150

## STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 7

Föreningen har under många år haft en anställd fastighetsskötare som har tagit hand om våra hus på ett förtjänstfullt sätt.

Styrelsen ser dock en fördel med att köpa tjänster för fastighetsskötsel från HSB samt städning separat, vi känner oss trygga med det arbete som vår nuvarande fastighetsskötare utför och städningen utförs enligt schema.

En anställd fastighetsskötare innebär en högre kostnad än att handla upp tjänsterna men också att styrelsen har ett arbetsgivaransvar och blir sårbara vid sjukdom och semestrar.

*Styrelsen yrkar på avslag av motionen.*

## Motion 8 - Försäljning av styrelsens lägenhet

Styrelsen vill sälja en 1:a i 31:an där vaktmästaren och styrelsen haft sitt kontor, lägenhet är betald man har inga skulder så varför sälja den? Låt oss medlemmar vara med och bestämma vad vi vill göra med lägenhet. Den är värd ca 2milj

Jag föreslår att vi medlemmar får vara med att tycka till.

Christina Bjurenborg  
Lägenhet 150

## STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 8

*Styrelsen yrkar avslag av motionen, se proposition 1 från styrelsen.*

## Motion 9 - Bättre belysning till parkeringarna

För att göra det säkrare på parkeringen för de som har sin bil där och för att undvika stöld i bil och av bilen. Förra året blev 2st bilar med två dagar mellanrum stulna på vår parkering. När man är på parkeringen syns man knappast de lampor vi har idag är dåliga.

Jag föreslår att de blir bättre belysning för att undvika stöld och säkerhet för oss medlemmar.

Christina Bjurenborg  
Lägenhet 150

## STYRELSENS SVAR/FÖRSLAG TILL MOTION 9

Belysning är viktigt för att skapa trygghet. Samtidigt behöver hänsyn tas till de boende som eventuellt kan påverkas av ny belysning. Styrelsen föreslår att utreda möjligheten att förbättra belysningen samt kostnaderna för detta.

*Styrelsen yrkar därför att en utredning genomförs med syfte att utreda möjligheten att förbättra belysning vid parkeringsplatserna och anser därmed att motionen är besvarad.*





**[www.brfstocken.com](http://www.brfstocken.com)**