



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Stataren 11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stataren 11 med säte i Sundbyberg org.nr. 769609-3587 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2003-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och tomten på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stataren 11:1	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och Bolander & CO. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	p-platser	0
15	garageplatser	0
84	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 732
2	lägenheter (hyresrätt)	136
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	288
6	lokaler (hyresrätt)	756
Totalt 136 objekt		5 912

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 3 rok, 33 st 1 rok, 4 st 2 rok, 45 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 7 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Disinger	Ordförande	2005-08-23	
Britt-Marie Mannbrink	Ledamot	2004-06-20	2024-01-29
Bengt Jedbäck	Ledamot	2021-09-27	
Per Völker	Ledamot	2015-05-29	
Ann-Cathrin Bergvall	Ledamot	2006-08-31	
Therese Nilsson	Ledamot	2019-07-02	2023-06-15
Felicia Svensson	Suppleant	2021-09-27	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Mannbrink har avgått från styrelsen p.g.a sjukdom.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit Martin Feldtenborn, auktoriserad revisor hos Bakertilly.

Valberedning har varit: Anita Olsson Jedbäck, Marianne Disinger, Maria Spanos, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond.

Ombyggnad och underhåll.

Förutom löpande underhåll under året, så har föreningen renoverat klart och sålt lägenhet på Svalgränd 8B.

Under året har stamspålning garage genomförts.

Radonmätning har slutförts.

Torkskåp har inköpts och installerats i tvättstugan svalgränd 8A

Bredband.

Gruppavtal av bredband för samtliga lägenheter har tecknats med Bahnhof hastighet 1000/1000.

Router har delats ut till boende som tillhör lägenheten och skall lämnas kvar vid utflyttning.

Kostanden 85:-/månad ingår i månadsavgiften som har höjts med motsvarande belopp.

Hemsidan och information.

Information från föreningen och styrelsen sker löpande på vår hemsida på HSB Stataren 11 och på de digitala informationstavlorna i trapphusen.

Avgifter och hyror.

Avgifterna för bostadsrätter och bostadsrättslokaler höjdes med 3% från 2023-01-01.

Hyresrätter har oförändrad avgift 2023.

Höjning av årsavgifter med 10% från 2024-01-01.

Räntekostnader 2023.

Föreningen har två hypotekslån i Handelsbanken som totalt uppgår till 17 miljoner kronor.

10 miljoner med ränta 0,99% bundet fram till 2025-09-10.

7 miljoner med ränta 0,88% bundet fram till 2024-03-30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**Lån.**

Föreningen har amorterat 3,5 miljoner kronor på vårt hypotekslån på Handelsbanken. Totalt lån är nu 13,5 miljoner kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Större åtgärder sedan föreningens bildande finns beskrivet på vår hemsida HSB Stataren 11.

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

Stamspolning Svalgränd 4 och 8A-C planeras genomföras under 2024

Takrenovering Svalgränd 4 västra halvan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-74	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 875	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 386	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	322	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	630	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	754	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 447	4 639	4 545	4 856	4 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 612	-1 380	-326	-1 142	-1 879
Soliditet, %	81	81	78	78	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning. Det är första året föreningen använder sig av nyckeltal därför har perioden för 2022-2019 inte beräknats, därav värde 0.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 2 699 406 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -74 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 794 303	0	607 212	58 401 515
Upplåtelseavgifter, kr	39 614 226	0	3 517 788	43 132 014
Underhållsfond, kr	826 165	0	689 130	1 515 295
S:a bundet eget kapital, kr	98 234 694	0	4 814 130	103 048 824
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 549 603	-1 379 692	-689 130	-21 618 425
Årets resultat, kr	-1 379 692	1 379 692	-2 612 021	-2 612 021
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 929 295	0	-3 301 151	-24 230 446
S:a eget kapital, kr	77 305 399	0	1 512 979	78 818 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 039 868 kr samt ianspråktagande skett med 1 350 738 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 929 295
Årets resultat, kr	-2 612 021
Reservation till underhållsfond, kr	-2 039 868
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 350 738
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-24 230 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-24 230 446
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 447 136	4 344 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 519	294 554
Summa Rörelseintäkter		4 455 655	4 639 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 799 401	-4 675 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 020	-255 738
Personalkostnader	Not 6	-104 279	-104 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-821 722	-821 722
Summa Rörelsekostnader		-6 928 422	-5 856 958
Rörelseresultat		-2 472 767	-1 217 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 096	3 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-154 350	-165 473
Summa Finansiella poster		-139 254	-161 988
Resultat efter finansiella poster		-2 612 021	-1 379 692
Resultat före skatt		-2 612 021	-1 379 692
Årets resultat		-2 612 021	-1 379 692

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 88 021 136 88 842 858

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Not 10 0 354 050

*Summa Materiella anläggningstillgångar***88 021 136 89 196 908****Summa Anläggningstillgångar****88 021 136 89 196 908**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

328 13 754

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 4 818 226 2 364 069

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 205 380 493 739

*Summa Kortfristiga fordringar***5 023 935 2 871 563***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 3 500 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***3 500 000 0***Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 14 578 280 3 832 330

*Summa Kassa och bank***578 280 3 832 330****Summa Omsättningstillgångar****9 102 215 6 703 893****Summa Tillgångar****97 123 350 95 900 800**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 533 529	97 408 529
Fond för yttre underhåll	1 515 295	826 165
Summa Bundet eget kapital	103 048 824	98 234 694

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 618 425	-19 549 603
Årets resultat	-2 612 021	-1 379 692
Summa Ansamlad förlust	-24 230 446	-20 929 295

Summa Eget kapital

78 818 378

77 305 399

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 000 000	17 002 672
Summa Långfristiga skulder		10 000 000	17 002 672

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 000 000	0
Leverantörsskulder		296 264	575 711
Skatteskulder		28 884	21 138
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	178 951	180 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	800 874	815 488
Summa Kortfristiga skulder		8 304 973	1 592 729

Summa Skulder

18 304 973

18 595 401

Summa Eget kapital och skulder

97 123 350

95 900 800

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 472 767	-1 217 704
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	821 722	821 722
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

821 722	821 722
----------------	----------------

Erhållen ränta	15 096	3 485
----------------	--------	-------

Erlagd ränta	-154 350	-169 770
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 790 299	-562 267
-------------------	-----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	301 084	-254 598
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-287 756	407 724
---	----------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

13 327	153 126
---------------	----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 776 972	-409 141
-------------------	-----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	354 050	-354 050
---	---------	----------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	354 050	-354 050
---	----------------	-----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 125 000	3 850 000
--	-----------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 672	-3 397 328
--	--------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 122 328	452 672
--	------------------	----------------

Årets kassaflöde

2 699 406	-310 519
------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	6 160 053	6 470 572
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	8 859 459	6 160 053
-------------------------------------	------------------	------------------

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Mark skrivs inte av.

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 förlånga eller avsluta krediten.

Beskattnings

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 435 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	3 081 453	2 965 616
	Årsavgifter lokaler	83 052	80 628
	Hyror bostäder	189 056	243 950
	Hyror lokaler	627 180	582 156
	Hyror garage och parkeringsplatser	197 001	201 072
	Hyror förbrukningsbaserad	247 834	235 662
	Hyror övrigt	36 380	38 880
	Övriga primära intäkter	31 436	40 224
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 493 392	4 388 188
	Avgiftsbortfall	-46 256	-43 488
	<i>Summa</i>	-46 256	-43 488
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 447 136	4 344 700

* I årsavgiften ingår värme, vatten, el och sophämtning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	8 519	294 554
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 519	294 554

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-253 282	-288 573
	Snö och halk-bekämpning	-20 896	-12 895
	Reparationer	-1 053 388	-783 420
	Planerat underhåll	-1 350 738	-1 213 703
	Försäkringsskador	-178 530	-145 257
	El	-1 209 977	-771 914
	Uppvärmning	-414 240	-280 220
	Vatten	-278 632	-243 152
	Sophämtning	-241 294	-242 692
	Fastighetsförsäkring	-148 319	-141 909
	Kabel-TV och bredband	-122 583	-92 939
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 344	-207 324
	Förvaltningsavtalskostnader	-258 554	-235 612
	Övriga driftkostnader	-55 625	-15 395
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 799 401	-4 675 006

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 863	-12 144
	Administrationskostnader	-37 384	-105 389
	Extern revision	-34 883	-25 171
	Konsultkostnader	0	-60 988
	Medlemsavgifter	-7 410	-7 995
	Föreningsverksamhet	0	-110
	Övriga förvaltningskostnader	-114 480	-43 941
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 020	-255 738
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-90 000	-90 000
	Sociala avgifter	-14 279	-14 492
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-104 279	-104 492
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	14 279	1 545
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 459
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	817	480
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 096	3 485
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-154 300	-165 473
	Övriga räntekostnader	-50	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-154 350	-165 473

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	62 553 958	62 553 958
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 543 000	30 543 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 365 261	3 365 261
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 462 219	96 462 219
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 619 361	-6 797 639
	Årets avskrivningar	-821 722	-821 722
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 441 083	-7 619 361
	<i>Utgående redovisat värde</i>	88 021 136	88 842 858
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 882 000	3 882 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 787 000	3 787 000
	<i>Summa</i>	118 669 000	118 669 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	42 000 000	42 000 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	354 050	0
	Årets investeringar	0	354 050
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	354 050
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 781 179	2 327 723
	Övriga fordringar	37 047	36 346
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 818 226	2 364 069
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 380	493 739
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	205 380	493 739

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken

3 500 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

3 500 000

0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

578 280

3 832 330

Summa Kassa och bank

578 280

3 832 330

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,79%	2024-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,99%	2025-09-01	10 000 000	0
			17 000 000	0
Långfristig del			10 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 000 000	
Kortfristig del			7 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			0,91%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,79%	2024-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek AB	0,99%	2025-09-01	10 000 000	0
			17 000 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			7 000 000	
Kortfristig del			7 000 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 575	10 585
	Inre fond	157 892	157 892
	Övriga kortfristiga skulder	6 484	11 915
	<i>Summa Övriga skulder</i>	178 951	180 392
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	434 181	353 994
	Upplupna räntekostnader	1 383	1 383
	Övriga upplupna kostnader	365 310	460 111
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	800 874	815 488

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 Brf Stataren 11

Org.nr 769609-3587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stataren 11 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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



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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Stataren 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF DISINGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:23:55



ANN-CATHRIN BERGVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 18:57:04



BENGT JEDBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 16:40:18



PER VÖLKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 10:24:30



MARTIN FELDTENBORN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:21:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Stataren 11 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN FELDTENBORN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:22:46



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.