

# Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

Årsredovisning för räkenskapsåret  
2023



# Förvaltningsberättelse

Styrelsens årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt uthyrning av företagslokaler och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar fyra hus i fastigheten Sundbyberg Hjulmakaren 2 på adresserna Kavallerivägen 2 A-C och 4 A, D, E i Sundbyberg.

Totalt förvaltas 198 lägenheter, 106 garageplatser varav 21 med elbilsaddning, 20 mc-platser, 11 extraförråd och 3 affärslokaler.

Lägenhetsfördelning	Totalt antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	86
3 rum och kök	30
4 rum och kök	52

Enligt taxeringsbeslut 2022 uppgår till tomtens areal till 5 750 kvm, bostadsrättsyta (BOA) till 12 600 kvm och lokaler och garage (LOA) till 3 046 kvm

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Sundbyberg Hjulmakaren GA:1 för garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkringen hos Brandkontoret inkluderar inte kollektivt bostadsrättstillägg och styrelsen rekommenderar att samtliga medlemmar tecknar individuella bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som täcker åren 2023 - 2043. Total underhållskostnad uppgår till 33 395 471 kr dvs. ca 1 670 000 kr (107 kr/kvm totalyta) vilket är det belopp som styrelsen föreslår som reservering till underhållsfond i Resultatdispositionen.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Yta kvm	Hyrestid
ESU Sushi	95	2021-08-02 - 2026-07-31
Einar Mattsson Projekt	69	2023-06-13 - 2024-05-30
Svenska Nérgy (STC Gym)	160	2019-01-15 - 2029-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för debitering av el och varmvatten till medlemmarna som debiteras efter faktisk förbrukning (IMD).

# Förvaltningsberättelse

Föreningen har erhållit återbetalning av investeringsmoms från Skatteverket. Föreningen förutsätts hyra ut lokalerna till oförändrad frivillig skattskyldighet under tio år för att föreningen inte ska bli återbetalningsskyldig för del av investeringsmoms.

## Årsavgifter och avsättning till fond för yttre underhåll

För att täcka föreningens utgifter för verksamheten ska varje bostadsrätt betala årsavgift. Styrelsen ska upprätta en underhållsplan och tillse att erforderliga medel årligen avsätts i en fond för yttre underhåll för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Årsavgiften ska täcka avsättning till yttre fond men inte avskrivningar på föreningens byggnader. Årsavgiften fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal.

Årsavgift enligt ekonomisk plan beräknas till 704 kr/kvm/år exklusive el och varmvatten som läses av och avräknas enligt faktisk förbrukning. Därutöver debiteras avgift för TV och bredband samt avgift för varmvatten och el.

## Inkomstskatt, fastighetsavgift/fastighetsskatt

Styrelsens bedömning är att föreningen vid utgången av räkenskapsåret är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärde för den del av fastigheten som taxerats som lokal. Eftersom fastigheten är nybyggd erlägger föreningen ingen fastighetsavgift under de första 15 åren.

## Förvaltning

Föreningen har ett tecknat avtal med Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB för teknisk och administrativ förvaltning.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 297 medlemmar samt vid årets slut 294 medlemmar. 19 överlåtelser har skett under året.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Medlemmarna får glasa in balkong under förutsättning att inglasning sker enligt de riktlinjer och via de leverantörer som balkonggruppen föreslagit. Följande leverantörer är idag godkända Balkongrutan Mälardalen AB och Nordiska Inglasningar AB.

## Styrelse

Styrelsen ska enligt föreningens stadgar bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år och behöver inte vara medlemmar i föreningen.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 13 juni 2023 och efterföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

# Förvaltningsberättelse

*Kristina Larsson Pelaghias, Ordförande*

*Sandra Djedovic, Ledamot*

*Klas Andersson, Ledamot*

*Emma Ljungqvist, Ledamot*

*Dennis Mäkitalo, Ledamot*

*Tuomas Pönni, Suppleant*

*Pierre Magnusson, Suppleant*

Vid stämman 13 juni 2023 avgick Ordförande Pierre Magnusson (därefter suppleant) samt ledamot Tuomas Pönni (därefter suppleant), Albin Fritzell, Daniel Klättesjö, Katarina Bozzurro och Sandibell Hamwi.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöterna i förening.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

## Revisor

Enligt föreningens stadgar ska medlemmarna vid ordinarie föreningsstämma välja minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter. Föreningen har efter extra stämma 9 mars 2023 haft följande revisor:

*Ingela Andersson, Auktoriserad revisor.*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som har gått har varit en tuff period med inflation och höjda räntor för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden. Vi har varit aktiva med att sänka våra kostnader tillsammans med boende, vilket har varit mycket lyckat. Vi har aktivt arbetat för att förbättra och säkerställa en trygg och trivsamt miljö för våra medlemmar. Nedan följer en sammanfattning av de åtgärder och aktiviteter som har genomförts under året:



### Infrastruktur och säkerhet:

**Installation av laddboxar:** Under året har vi framgångsrikt slutfört installationen av laddboxar för att möjliggöra laddning av elbilar för våra medlemmar. Detta steg är i linje med vår strävan att främja hållbarhet och miljövänliga transportalternativ för våra medlemmar.

**Kamerainstallation och dörrlarm:** Vi har investerat i säkerhetsåtgärder genom installationen av övervakningskameror och dörrlarm, vilket ytterligare stärker tryggheten och säkerheten för våra medlemmar och fastigheten som helhet.

**Förbättring av mobiltäckning:** Genom installation av repeater utrustning har vi förbättrat mobiltäckningen i garaget, vilket inte bara ökar säkerheten utan också underlättar kommunikationen för våra medlemmar.

# Förvaltningsberättelse

## Fastighetsunderhåll och besiktning:

**Medverkan i femårsbesiktning:** Vi har aktivt deltagit i femårsbesiktning som genomförts av fastigheten för att säkerställa att alla nödvändiga åtgärder identifieras och genomförs för att bibehålla fastighetens kvalitet och värde. Ett antal utvalda lägenheter, garaget, allmänna utrymmen, mark, fastigheter och tak har noga inspekterats tillsammans med en besiktningsman.

**Garantiuppföljning:** Vi följer noga upp att alla garantifel åtgärdas på ett korrekt sätt. Under året har vi varit engagerad och följt upp att många garantifel har slutförts. Vi har haft möte med Einar Mattsson en gång i månaden för att följa upp arbetet kontinuerligt.

## Ekonomisk förvaltning och samarbete:

**Ekonomiuppföljning & besparingspaket:** Vi har noggrant övervakat och analyserat den ekonomiska utvecklingen med hänsyn till faktorer som inflation och ränteläge för att kunna fatta välgrundade beslut och säkerställa en stabil ekonomi för föreningen. I samband med detta har vi implementerat besparingspaket tillsammans med medlemmar som består av åtgärder för att effektivisera och minska kostnaderna där det är möjligt. Vi har tillsatt två grupper, en snöröjningsgrupp samt en trädgårdsgrupp, bestående av frivilliga medlemmar.

**Årets resultat:** Årets förlust sätter en större ekonomisk press på föreningen samt påverkar dem långsiktiga ekonomiska åtaganden inklusive planerat underhåll och räntekostnader. Dock har föreningen en stark kassa, bra besparingspaket samt sänkta amorteringar och låst lånen som gått ut för att sprida våra räntekänsliga risker över en längre tid. Men våra medlemmar ska vara medvetna om att styrelsen framöver fortsatt kommer behöva följa upp med ekonomiska analyser och även överväga avgiftshöjningar kommande år utefter hur besparingspaket och ränteläget faller ut.

## Kommunikation och samverkan med externa parter:

**Kontakt med kommunen angående ljussättning av torget:** Vi har aktivt kommunicerat med kommunen för att driva på för ljussättning av torget utanför sushin & kiosken, vilket förbättrar säkerheten och skapar en trevligare miljö för alla som besöker området. Under året placerade kommunen belysning över torget.

Sammanfattningsvis har året varit präglad av framsteg och aktivt arbete för att stärka och förbättra Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden. Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete och fortsätta att arbeta för våra medlemmars bästa och för att bevara och förbättra vårt gemensamma boende.

# Årsredovisning

## Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om 9 300 559 kr i resultaträkningen för 2023 vilket till största delen beror på avskrivningar (not 8) och räntekostnader (not 7), Styrelsen för en löpande dialog med föreningens kreditgivare SBAB och ekonomisk förvaltare för att säkerställa en långsiktig ekonomisk planering. Information har också lämnats till föreningens medlemmar hur vi tillsammans kan hjälpa till att hålla nere föreningens oförutsedda reparationsutgifter. Löpande utgifter för föreningens verksamhet och reservering till fastighetsunderhåll ska, i enlighet med föreningens stadgar, finansieras genom årsavgifter och hyresintäkter från lokaler och garage. Årsavgifter och garagehyror höjdes under 2023 och styrelsen bedömer löpande om ytterligare höjning behövs under 2024. Se i övrigt styrelsens information i förvaltningsberättelsen ovan.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning (tkr) <sup>1</sup>	13 132	12 129	11 757	11 603
Resultat efter finansiella poster (tkr) <sup>2</sup>	-9 301	-10 384	-8 557	-7 868
Soliditet (%) <sup>3</sup>	72,5	72,6	72,7	72,9
Årsavgift (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt <sup>4</sup>	856	787	759	749
Sparande (kr/kvm) <sup>5</sup>	165	94	208	251
Energikostnad (kr/kvm) <sup>6</sup>	158	210	133	77
Räntekänslighet (%) <sup>7</sup>	18	20	21	21
Skuldsättning (kr/kvm) <sup>8</sup>	12 371	12 530	12 725	12 838
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) <sup>9</sup>	15 362	15 559	15 801	15 943
Årsavgifternas % andel av totala rörelseintäkter <sup>10</sup>	80	81	81	81

### <sup>1</sup> Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### <sup>2</sup> Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### <sup>3</sup> Soliditet (%)

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

### <sup>4</sup> Årsavgift (kr/kvm)

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

### <sup>5</sup> Sparande per kvadratmeter

Resultat per kvadratmeter av föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

### <sup>6</sup> Energikostnad (kr/kvm)

Omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerad med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

### <sup>7</sup> Räntekänslighet (%)

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

### <sup>8</sup> Skuldsättning (kr/kvm)

Föreningens låneskulder dividerad med totalytan i föreningen.

### <sup>9</sup> Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

### <sup>10</sup> Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerad med totala intäkten från bostadsrätt, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

### Totala intäkt från bostadsrätt:

Med den totala intäkten från bostadsrätt menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

# Årsredovisning

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	558 250 000	1 500 000	-20 785 094	-10 384 062	<b>528 580 844</b>
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-10 884 062	10 384 062	<b>0</b>
Årets resultat				-9 300 559	<b>-9 300 559</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>558 250 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>-31 669 156</b>	<b>-9 300 559</b>	<b>519 280 285</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-31 669 156
årets förlust	-9 300 559
	<b>-40 969 715</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	1 670 000
	-42 639 715
	<b>-40 969 715</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 132 398	12 129 436
Övriga rörelseintäkter		403 279	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 535 677</b>	<b>12 129 436</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 919 526	-7 539 411
Övriga externa kostnader	4	-217 646	-704 714
Personalkostnader	5	-442 338	-276 924
Avskrivningar	8	-11 801 405	-11 799 600
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-19 380 915</b>	<b>-20 320 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 845 238</b>	<b>-8 191 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 410	18 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 546 731	-2 211 312
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 455 321</b>	<b>-2 192 849</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 300 559</b>	<b>-10 384 062</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 300 559</b>	<b>-10 384 062</b>



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7, 8	709 617 361	720 551 603
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>709 617 361</b>	<b>720 551 603</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**709 617 361**      **720 551 603**

#### Omsättningstillgångar

##### **Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		218 699	129 216
Övriga fordringar		180 151	14 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 171	247 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>558 021</b>	<b>391 680</b>

##### **Kassa och bank**

Kassa och bank		5 615 410	7 201 036
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 615 410</b>	<b>7 201 036</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 173 431</b>	<b>7 592 716</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**715 790 792**      **728 144 319**



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### **Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

558 250 000

558 250 000

Fond för yttre underhåll

2 000 000

1 500 000

**Summa bundet eget kapital**

**560 250 000**

**559 750 000**

##### **Ansamlad förlust**

Balanserat resultat

-31 669 156

-20 785 094

Årets resultat

-9 300 559

-10 384 062

**Summa ansamlad förlust**

**-40 969 715**

**-31 169 156**

**Summa eget kapital**

**519 280 285**

**528 580 844**

##### **Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

146 120 140

192 638 459

Depositioner

581 875

677 750

**Summa långfristiga skulder**

**146 702 015**

**193 316 209**

##### **Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

47 443 319

3 400 000

Leverantörsskulder

537 209

637 548

Skatteskulder

312 960

298 140

Övriga skulder

60 397

35 272

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

1 454 607

1 876 306

**Summa kortfristiga skulder**

**49 808 492**

**6 247 266**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**715 790 792**

**728 144 319**



## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-9 300 560	-10 384 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 801 405	11 799 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 500 845</b>	<b>1 415 538</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-89 483	456 207
Förändring av kortfristiga fordringar	90 039	-22 152
Förändring av leverantörsskulder	-625 801	-48 789
Förändring av kortfristiga skulder	-119 065	-55 251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 756 535</b>	<b>1 745 553</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-867 163	-68 338
Nedsättning av entreprenadsumma (återbetalning)	0	566 557
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-867 163</b>	<b>498 219</b>

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 475 000	-3 059 142
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 475 000</b>	<b>-3 059 142</b>

### Årets kassaflöde

**-1 585 628**                      **-815 370**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 201 036	8 016 406
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 615 408</b>	<b>7 201 036</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar med mera i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott. Periodiseringen sker så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Uppskjuten skatteskuld**

Inkråmsöverlåtelser har hanterats i enlighet med RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Föreningen har via paketering förvärvat fastigheter till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde. Det finns därmed en latent skatteskuld i föreningen som inte tas upp i föreningens balansräkning eftersom föreningen inte förväntas överlåta fastigheten.

### Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioder för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Nedan anges avskrivningstider i procent (%):

Stomme och grund	1%
Stomkompletteringar	2%
Yttertak	2,5%
Fasad	2%
Badrum	6,7%
Kök	3,3%
Fönster	2%
Stammar	2%
Ventilation	4%
EL	2,5%
Hiss	4%
Hyresgästanpassningar	10%

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut på föreningsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Övriga redovisningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

## Noter

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter inkl. bredband	9 095 352	8 581 872
Årsavgifter el- och varmvatten	1 691 549	1 292 191
Lokaler	796 148	700 106
Lokaler (fastighetsskatt)	138 258	152 693
Garage	1 272 478	1 253 600
Övriga intäkter	138 612	148 973
	<b>13 132 397</b>	<b>12 129 435</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	1 410 822	1 812 632
Reparationer	393 448	510 582
El	998 322	1 969 816
Uppvärmning	847 451	824 787
Fastighetsförsäkring	110 376	106 327
Fastighetsskatt	156 480	156 480
Vatten	619 871	495 818
Sophämtning	654 262	400 143
Kabel-TV	589 692	424 359
Förvaltningsarvode	1 062 698	789 378
Planerat underhåll	76 104	49 089
	<b>6 919 526</b>	<b>7 539 411</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konstaterade kundförluster	0	510 114
Revisionsarvode inkl. konsultationer	55 714	69 667
Pantsättning- och överlåtelseavgifter	42 406	38 622
Övriga poster	119 886	86 310
	<b>217 646</b>	<b>704 713</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	327 583	210 717
Arvode till valberedning	9 000	0
Sociala avgifter	105 755	66 207
	<b>442 338</b>	<b>276 924</b>

## Noter

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	3 554 377	2 209 648
Kostnadsräntor skatter och avgifter	2 354	1 664
	<b>3 546 731</b>	<b>2 211 312</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	759 886 041	760 384 260
Nedsättning av entreprenadsumma	0	-566 557
Årets anskaffningar	1 224 653	68 338
Bidrag från Naturvårdsverket	-357 490	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>760 753 204</b>	<b>759 886 041</b>
Ingående avskrivningar	-39 334 438	-27 534 838
Årets avskrivningar	-11 801 405	-11 799 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 135 843</b>	<b>-39 334 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>709 617 361</b>	<b>720 551 603</b>
Taxeringsvärden byggnader	340 000 000	340 000 000
Taxeringsvärden mark	94 648 000	94 648 000
	<b>434 648 000</b>	<b>434 648 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	202 290 000	202 290 000
	<b>202 290 000</b>	<b>202 290 000</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,63	2024-09-25	23 895 509	23 895 509
SBAB	0,83	2025-09-25	24 654 090	24 654 090
SBAB	3,06	2023-08-09		22 954 090
SBAB	4,16	2027-07-14	21 479 090	0
SBAB	0,94	2023-08-09		25 128 210
SBAB	4,08	2027-07-14	24 628 210	0
SBAB	0,65	2023-08-09		25 286 250
SBAB	4,09	2028-07-14	24 786 250	0
SBAB	1,00	2024-08-09	23 547 810	23 547 810
SBAB	1,13	2026-08-10	25 286 250	25 286 250

## Noter

SBAB	1,34	2029-08-09	25 286 250	25 286 250
			<b>193 563 459</b>	<b>196 038 459</b>

Kortfristig del av långfristig skuld (belopp på lån som villkorsändras 2024)			47 443 319	75 843 550
---	--	--	------------	------------

Lån med slutbetalningsdatum under 2024 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Föreningen kommer att amortera 1 000 000 kr vardera under 2024 på ett av de två lån som har villkorsändring 2027-07-14 samt lånet med villkorsändring 2028-07-14 i enlighet med villkor för dessa lån.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda hyres- och avgiftsintäkter	968 915	1 039 415
Upplupen kostnad el	148 918	422 902
Upplupen kostnad värme	125 190	207 367
Upplupen kostnad arvode till styrelse och valberedning	206 987	0
Upplupna kostnader övriga	4 597	206 622
	<b>1 454 607</b>	<b>1 876 306</b>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Nytt lokalhyreskontrakt har tecknats för den lokal som Einar Mattsson Projekt lämnar 2024-05-30. Ny hyresgäst är en frisör med ett lokalhyreskontrakt som löper 2024-06-01 – 2027-05-30.

Stockholm, datum för underskrift framgår av elektronisk signering

Kristina Larsson Pelaghias

Dennis Mäkitalo

Ordförande

Klas Andersson

Sandra Djedovic

Emma Ljungqvist

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur

Ingela Andersson

Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557518029875

## Dokument

Brf Stadshuslunden ÅR 2023

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2024-05-21 18:00:42 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2024-05-22 07:57:00 CEST (+0200)

## Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

## Signerare

Sandra Djedovic (SD)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

sandra.djedovic@mittstadshuslunden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SANDRA DJEDOVIC"

Signerade 2024-05-21 19:08:42 CEST (+0200)

Klas Andersson (KA)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

klas.andersson@mittstadshuslunden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas

Mårten Andersson"

Signerade 2024-05-21 19:47:37 CEST (+0200)

Emma Ljungqvist (EL)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

emmalj.93@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EMMA LJUNGOVIST"

Signerade 2024-05-21 22:09:05 CEST (+0200)

Kristina Pelaghias (KP)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden

kristina.larsson@mittstadshuslunden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTINA LARSSON PELAGHIAS"

Signerade 2024-05-22 07:50:19 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518029875

Dennis Mäkitalo (DM)

Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden  
[dennis.makitalo@mittstadshuslunden.se](mailto:dennis.makitalo@mittstadshuslunden.se)



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Dennis Mäkitalo"  
Signerade 2024-05-21 18:08:19 CEST (+0200)*

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB  
[ingela.andersson@lr-revision.se](mailto:ingela.andersson@lr-revision.se)



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGELA ANDERSSON"  
Signerade 2024-05-22 07:57:00 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden Org.nr 769631-4413

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden för år 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 och kassaflöde 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 revisionsd 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 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.

##### 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 revisionsd 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Stadshuslunden för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 lag 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518049833

## Dokument

### Brf Stadshuslunden RB 2023

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-05-22 07:55:32 CEST (+0200) av *Blick e-Signatur (Be)*

Färdigställt 2024-05-22 07:57:36 CEST (+0200)

## Initierare

### Blick e-Signatur (Be)

Blick Sverige AB

Org. nr 559093-8345

*no-reply@blick.se*

## Signerare

### Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

*ingela.andersson@lr-revision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGELA ANDERSSON"

Signerade 2024-05-22 07:57:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

