

# Årsredovisning

för

## BRF Stenröset i Uppsala

716422-3526

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Stenröset i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har en underhållsplan från 2019 och styrelsen arbetar för tillfället med att ta fram en ny underhållsplan som beräknas finnas på plats under 2024

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berthåga 31:1 i Uppsala kommun med adress Stenrösvägen i Uppsala. Fastigheten består av 25 byggnader som är uppförda 1991 och är fördelade på 112 lägenheter samt 70 småhus.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 R.o.k.	0 st
2 R.o.k.	36 st
3 R.o.k.	39 st
4 R.o.k.	85 st
5 R.o.k.	22 st
Summa	182 st

Årets taxeringsvärde	286 761 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	286 761 000 kr

Total Bostadsarea (BOA)	16 959 kvm.
Total Lokalarea (LOA)	1 487 kvm
Total Tomtarea	44 084 kvm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Dessutom tillkommer:

Garage 112 platser  
Parkering 89 platser

### **Förvaltning**

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal med leverantörer:

#### **Leverantör**

Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
PD Miljövårdsservice  
Recover Industriservice AB  
Parkia  
Certego  
Bravida  
KONE AB  
Inspecta Sweden  
Com Hem/Tele2  
Vattenfall Kundservice AB  
Telge Energi Försäljning AB  
Uppsala Vatten & Avfall  
Ragn-Sells AB

#### **Avtal**

Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 20-01-01  
Fastighetsskötsel  
Fastighetsjour  
Parkeringsövervakning  
Nyckelhantering  
Driftövervakning  
Hisservice  
Hissbesiktning  
Bredband & Kabel-TV  
Elnätsleverantör & Fjärrvärmeleverantör  
Elhandel  
Vatten & Hämtning hushållssopor  
Källsortering

### **Teknisk Status**

#### **Årets reparationer och underhåll**

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 322 702 kr och planerat underhåll för 2 472 806 kr.

#### **Underhållsplanering**

Föreningen har med hjälp av Bjerking upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 23 155 000 kr för de närmaste 15 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen blir 1 544 000 kr/år. Föreningen föreslår en avsättning till yttre underhållsfonden med 1 544 000 kr i enlighet med underhållsplanen.

### **Styrelse och övriga funktionärer**

Efter föreningens ordinarie årsstämma med därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

<b><u>Ordinarie ledamöter</u></b>	<b><u>Uppdrag</u></b>	<b><u>Vald t.o.m stämman</u></b>
Jamie Maxqvist	Ordförande	2025
Agneta Ekholm	Vice ordförande	2024
Christine Wisell	Sekreterare	2025
Birgitta Björk	Ledamot	2025
Sabrina Wernetshammer	Ledamot	2024
Per-Ove Åman	Ledamot	2025
Stefan Vänglund	Ledamot	2025
<b><u>Suppleanter</u></b>		
Birgitta Andersson		2024
Hani Freiwat		2025
Anna Myrbäck		2025

### **Revisorer och övriga funktionärer**

#### **Ordinarie revisorer**

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad Revisor	2024
Dimitrios Boukaras	Förtroendevald revisor	2024

#### **Revisorsuppleant**

Kenneth Raneryd		2024
-----------------	--	------

#### **Valberedning**

Pia Åman	Samman kallande	
Jessica Saliba		
Moni Freiwat		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Medlemsinformation**

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen (2023-12-31) var 232 personer (fg år 235 personer).

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 18 st överlåtelser skett (f.g år 16 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde avgifterna med 2% from 1 januari 2023 samt att man har betalat in en extra amortering om 7 000 000 kr på ett av föreningens lån.

Under 2023 har även följande åtgärder genomförts:

- Total upprustning av expeditionen i Kvartersgård 1
- Utrensning av övergivna cyklar
- Rengöring av samtliga soprum
- Bytt utnockbanden på radhusens tak
- Genomgång av brandskyddet i de gemensamma utrymmena
- Montering av brytskydd på höghusens källardörrar
- Bildat en välkomstkommitté som kommer att besöka nya medlemmar och lämna information om föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	16 284	16 021	16 009	16 023
Resultat efter finansiella poster	94	-689	1 953	2 958
Soliditet (%)	29	28	28	27
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 394	6 911	7 006	7 100
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 878	6 354	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	925	907	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	241	169	0	0
Räntekänslighet (%)	7	8	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	209	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal skuldsättning per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total BOA.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022, detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 335 986	5 558 146	11 843 146	-688 640	<b>46 048 638</b>
Disposition av föregående års resultat:			-688 640	688 640	<b>0</b>
Avsättn Yttre UH-fond		1 544 000	-1 544 000		<b>0</b>
Årets resultat				94 252	<b>94 252</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 335 986</b>	<b>7 102 146</b>	<b>9 610 506</b>	<b>94 252</b>	<b>46 142 890</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 610 506
årets vinst	94 252
	<b>9 704 758</b>

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll (enl. plan)	1 544 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	8 160 758
	<b>9 704 758</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, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	16 284 262	16 021 074
Övriga rörelseintäkter	3	629 257	283 390
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 913 519</b>	<b>16 304 464</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-11 947 699	-12 299 215
Övriga externa kostnader	5	-495 414	-504 399
Personalkostnader	6	-360 907	-367 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 741 900	-1 834 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 545 920</b>	<b>-15 004 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 367 599</b>	<b>1 299 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 273 357	-1 988 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 273 347</b>	<b>-1 988 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 252</b>	<b>-688 640</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 252</b>	<b>-688 640</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>94 252</b>	<b>-688 640</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	151 933 882	153 821 947
Inventarier, verktyg och installationer	9	123 276	156 848
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 057 158</b>	<b>153 978 795</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>152 057 158</b>	<b>153 978 795</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		241 105	129 929
Övriga fordringar		124 518	57 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	394 902	797 713
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>760 525</b>	<b>985 150</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		349 161	349 161
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>349 161</b>	<b>349 161</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	4 199 428	11 071 572
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 199 428</b>	<b>11 071 572</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 309 115</b>	<b>12 405 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 366 272</b>	<b>166 384 678</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 335 986	29 335 986
Fond för yttre underhåll		7 102 146	5 558 146
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 438 132</b>	<b>34 894 132</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		9 610 506	11 843 146
Årets resultat		94 252	-688 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 704 758</b>	<b>11 154 506</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 142 890</b>	<b>46 048 638</b>
<b>Avsättningar</b>			
Medlemmars inre reparationsfond		118 543	121 299
<b>Summa avsättningar</b>		<b>118 543</b>	<b>121 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	73 222 380	91 670 793
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 222 380</b>	<b>91 670 793</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 208 863	25 538 476
Förskott från kunder		0	295
Leverantörsskulder		690 035	514 286
Skatteskulder		61 184	76 794
Övriga skulder		14 090	106 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 908 287	2 307 529
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 882 459</b>	<b>28 543 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 366 272</b>	<b>166 384 678</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		94 252	-688 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 741 900	1 834 111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 836 152</b>	<b>1 145 471</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-111 176	-106 224
Förändring av kortfristiga fordringar		335 801	-93 832
Förändring av leverantörsskulder		175 749	-1 258 862
Förändring av kortfristiga skulder		-447 775	484 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 788 751</b>	<b>171 258</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-414 526
Erhållna bidrag invest. byggnader och mark		179 737	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>179 737</b>	<b>-414 526</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-8 837 876	-1 598 476
Utbetalning inre repfond		-2 756	-3 924
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 840 632</b>	<b>-1 602 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-6 872 144</b>	<b>-1 845 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 071 572	12 917 240
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 199 428</b>	<b>11 071 572</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 År
Markanläggningar	5-20 År
Fastighetsförbättringar	14-60 År
Inventarier	5 År
Installationer	20 År

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. El ingår ej i föreningens årsavgift.

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	15 685 944	15 378 370
Hyror garage och parkeringsplatser	565 776	576 250
Rabatter	-1 449	-1 512
Elavgifter*	21 658	30 700
Övriga Hyror*	12 333	37 266
	<b>16 284 262</b>	<b>16 021 074</b>

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

\* Intäkt gällande hyra av plats för mobilmast samt laddåterbäring fr Opigo

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Pantsättning- och Överlåtelseavgifter	28 327	23 807
Uthyrning Gemensamhetslokal & Gästlägenhet	9 300	11 200
Övriga rörelseintäkter	271 925	248 368
Försäkringsersättningar	191 162	0
Erhållet Elstöd	128 370	0
Öresutjämning	173	15
	<b>629 257</b>	<b>283 390</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Utfört Underhåll	2 472 806	1 994 886
Utförda Reparationer	1 322 702	2 193 485
Obligatoriska besiktningar	15 891	15 406
Systematiskt Brandskyddsarbete	14 791	47 606
Fastighetsskötsel	1 215 000	1 205 755
Snöröjning	35 570	0
Trädgårdsskötsel	5 867	0
Serviceavtal	258 699	177 310
Övriga fastighetskostnader	27 611	217 573
Fastighetsel	506 616	776 126
Uppvärmning	2 497 183	2 261 923
Vatten	822 267	812 962
Sophämtning och återvinning	584 398	506 712
Städning	428 415	365 774
Kabel-TV/bredband	292 078	283 968
Fastighetsförsäkring	534 728	560 530
Fastighetsavgift/skatt	882 488	845 738
Förbrukningsinventarier/material	30 589	33 461
	<b>11 947 699</b>	<b>12 299 215</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Ekonomisk Förvaltning	371 886	370 980
Revisionsarvode (extern)	19 563	18 238
IT-Kostnader	26 160	23 787
Övriga förvaltningskostn.	30 200	26 251
Kontorsmaterial och porto	25 182	18 230
Bankkostnader	7 912	8 401
Årsstämma	0	5 000
Inkassoärenden	0	4 274
Konst.kundförlust - ej rekontraförda fordringar	0	18 212
Övriga externa kostnader	14 511	11 026
	<b>495 414</b>	<b>504 399</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	11 000	8 000
Sociala kostnader	71 007	72 809
Styrelsearvoden & Sammanträdesarvoden	278 900	286 250
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>360 907</b>	<b>367 059</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	1 656 438	1 656 438
Avskrivning Markanläggningar	37 310	82 246
Avskrivning Fastighetsförbättringar	14 580	29 689
Avskrivning Maskiner och inventarier	11 010	43 176
Avskrivning Installationer	22 562	22 562
	<b>1 741 900</b>	<b>1 834 111</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	202 190 392	201 830 916
Inköp		359 476
Omklassificeringar	-179 737	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>202 010 655</b>	<b>202 190 392</b>
Ingående avskrivningar	-48 368 445	-46 600 072
Årets avskrivningar	-1 708 328	-1 768 373
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 076 773</b>	<b>-48 368 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 933 882</b>	<b>153 821 947</b>
Taxeringsvärden byggnader	189 841 000	189 841 000
Taxeringsvärden mark	96 920 000	96 920 000
	<b>286 761 000</b>	<b>286 761 000</b>
Bokfört värde byggnader	144 737 882	146 625 947
Bokfört värde mark	7 196 000	7 196 000
	<b>151 933 882</b>	<b>153 821 947</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 861 700	2 806 650
Inköp	0	55 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 861 700</b>	<b>2 861 700</b>
Ingående avskrivningar	-2 704 852	-2 639 114
Årets avskrivningar	-33 572	-65 738
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 738 424</b>	<b>-2 704 852</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 276</b>	<b>156 848</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 461	534 728
Förutbetald Kabel-TV avgift	72 033	70 977
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 255	20 818
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 971	91 731
Förutbetalda serviceavtal	44 359	28 011
Förutbetalda räntekostnader	86 823	51 448
	<b>394 902</b>	<b>797 713</b>

### Not 11 Kassa & Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	7 446	2 196
Förvaltningskonto Emvix (Handelsbanken)	4 191 982	11 069 376
	<b>4 199 428</b>	<b>11 071 572</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
NORDEA	2,930	2028-03-15	19 126 209	19 356 209
Stadshypotek	1,380	2024-01-30	0	17 049 941
Swedbank	1,430	2029-09-25	39 860 243	40 860 243
Swedbank	1,270	2030-10-25	14 235 928	14 404 400
			<b>73 222 380</b>	<b>91 670 793</b>

### Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad amortering nästkommande år	1 837 876	1 598 476
Stadshypotek ränta 1,380%, villkorsändring 24-01-30	16 849 937	0
Stadshypotek ränta 4,750%, villkorsändring 24-02-02	16 521 050	23 940 000
	<b>35 208 863</b>	<b>25 538 476</b>

De lån som förfaller inom 12 mån från räkenskapsårets slut redovisas som kortfristiga.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	263 014	243 542
Förutbetalda hyror och avgifter	1 167 076	1 561 709
Upplupna revisionsarvoden	18 400	17 500
Upplupen elkostnad	55 195	129 271
Upplupen värmekostnad	373 888	338 641
Upplupna reparationskostnader	29 990	16 540
Övriga upplupna kostnader	724	326
	<b>1 908 287</b>	<b>2 307 529</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 4% from 240101.



**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uttagna pantbrev i fastigheten <i>(varav obelånade)</i>	179 305 000 <i>(0)</i>	179 305 000 <i>(0)</i>
	<b>179 305 000</b>	<b>179 305 000</b>

Uppsala, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jamie Maxqvist  
Ordförande

Christine Wisell

Birgitta Björk

Agneta Ekholm

Sabrina Wernetshammer

Per-Ove Åman

Stefan Vänglund

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

Tomas Eriksson  
Auktoriserad revisor  
BOREV Revision AB

Dimitrios Boukaras  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557515075184

## Dokument

265 ÅR2023

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2024-04-12 14:06:05 CEST (+0200) av My

Lundevall (ML)

Färdigställt 2024-04-24 10:30:55 CEST (+0200)

## Signerare

My Lundevall (ML)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerade 2024-04-12 14:06:06 CEST (+0200)

Christine Wisell (CW)

christine.wisell@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJ CHRISTINE WISELL"

Signerade 2024-04-12 14:16:55 CEST (+0200)

Birgitta Björk (BB)

birgitta.bjork3@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Astrid Birgitta Björk"

Signerade 2024-04-12 16:02:21 CEST (+0200)

Sabrina Wernetshammer (SW)

sabrina3@gmx.de



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SABRINA WERNETSHAMMER"

Signerade 2024-04-14 13:01:08 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515075184

Per-Ove Åman (PÅ)  
putte.aman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER OVE ÅMAN"  
Signerade 2024-04-14 14:35:25 CEST (+0200)

Stefan Vänglund (SV)  
rundgubbe@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN WÄNGLUND"  
Signerade 2024-04-16 10:46:08 CEST (+0200)

Agneta Ekholm (AE)  
agnetaquiltar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Agneta Birgitta Ekholm"  
Signerade 2024-04-19 10:24:24 CEST (+0200)

Jamie Maxqvist (JM)  
jimimaxqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAMIE MAXQVIST"  
Signerade 2024-04-22 11:36:15 CEST (+0200)

Dimitrios Boukaras (DB)  
dimitriosb345@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dimitrios Boukaras"  
Signerade 2024-04-22 16:59:41 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)  
BOREV Revision AB  
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"  
Signerade 2024-04-24 10:30:55 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515075184

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 Stenröset i Uppsala, org.nr 716422-3526

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. 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 och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stenröset i Uppsala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

---

Dimitrios Boukaras  
*Förtroendevald revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 13:37

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 24.04.2024 08:27

DOCUMENT ID:

H18v8XLZA

ENVELOPE ID:

HyHwLQUBR-H18v8XLZA

DOCUMENT NAME:

Brf Stenröset i Uppsala - RB 2023 - för digital sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	24.04.2024 10:32 24.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81
Dimitrios Boukaras dimitriosb345@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 13:37 24.04.2024 10:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/06/26) IP: 94.191.153.48

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed