



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stinsen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1942-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-17 och föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-05.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Roslagsbanan 22	1942	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1942

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 1 557 kvm och 1 lokal om 44 kvm. Byggnadernas totalyta är 1600 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Torbjörnsson	Ordförande
Jens Andersson	Styrelseledamot
Fanny Seaton	Styrelseledamot
Gaston Lavén	Styrelseledamot
Victor Alvarado	Suppleant
Elin Diaz	Suppleant
Neal Edwards	Suppleant

Valberedning

Emil Hedemalm
Abraham Mellkvist-Roos

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1980 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Delvis nytt golv lades i källarlokalen i samband med återställning efter tidigare hyresgäst.
- 2022** ● Relining av vertikala avloppsstammar som föreningen har underhållsansvar för. Samt relining i källarplanet av horisontella avloppsledningar, golvbrunnar och dagvattenavloppsledningar som föreningen har underhållsansvar för. - Slutbesiktning utförs Q1 2023
Ett nytt ventilationssystem för källarlokalen har installerats.
Förbättringsmålning av trapphusets väggar och räcken.
- 2021** ● Ingående kallvattenrör från Stockholm Vatten har bytts ut i källaren.
På fastighetens framsida: Anläggande av dränerande grus, nya parkeringsplatser samt ny stenläggning längsmed rabatt.
- 2019** ● Terrasser nytt tät och ytskikt.
Piskbalkong nytt tät och ytskikt samt relining av rör för dagvatten.
Målning av fastighetens plåttak.
- 2018** ● Två stycken elladdstolpar (tre stycken eluttag) från Eways har installerats vid parkeringsplatserna.
- 2017** ● Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.
Installation av fibernätverk i fastigheten.
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och värmecirkulationspump (värmesystemet). - I samband med injustering av fastighetens värmesystem.
- 2016** ● Ny värmecirkulationspump (tappvatten)
- 2015-2016** ● Stammarna har spolats samt filmats. - Övre avloppsstammen under januari 2016.
- 2013-2014** ● Balkonger byggdes för medlemmar som anmält intresse.
- 2013** ● Nytt räcke piskbalkong.

- 2011** ● Ny fläkt för fastighetens ventilation.
Värmeslingor till rännorna på baksidan av huset har installerats.
Renovering av trappträcken
Målning av trapphus
Installation säkerhetsdörrar
- 2009** ● Värmeslingor till rännorna på framsidan av huset har installerats.
Tvättstuga Målning
- 2008** ● Omputsning av fasad
Betongplatta lagning, ytskickt
Hängrännor & Stuprör
- 2007** ● Fönster målning, trä och fönsterbleck
- 2003** ● Värmeanläggning
Partiellt rörstambyte
- 2000** ● Källarutrymmen, målning
- 1993** ● Omläggning av tak
Målning plåttak
- 1992** ● Elstambyte
Ombyggnad av källarvåning till kontorslokal och nya förråd.
- 1986** ● Ombyggnad soprum
- 1984** ● Takskydd monterades

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning (ABRF Group AB från år 2024, innan dess SBC)

Medlems- och lägenhetsförteckning (ABRF Group AB från år 2024, innan dess SBC)

Bredbandsavtal (gruppavtal)

Installations & serviceavtal för fibernätverk

Laddstolpar

ABRF Group AB / SBC

ABRF Group AB / SBC

Bahnhof

IP-Only

Eways

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023:

- Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2023.
- Jan Torbjörnsson omvaldes, på det konstituerande styrelsemötet, till styrelseordförande.
- Slutbesiktning av relining-arbetena har utförts. KRI Relining & Rörinspektion AB har åtgärdat de anmärkningar som besiktningsmannen hade på relining-arbetena.
- En s.k. "sugrörrensare", för att användas vid framtida eventuella stopp i avloppsrören, har införskaffats.
- Föreningsgemensam städdag genomfördes den 6 maj 2023.
- P.g.a. råttor i källarplanet vidtogs följande åtgärder: Anticimex konsulterades, råttfällor placerades ut, samt hål i källarens tak och väggar tätades. Efter dessa åtgärder försvann problemet med råttorna.
- Reparation av vattenskada, som berörde lägenheterna med nr. 1301 och 1201, har slutförts.
- För källarlokalen har föreningen tecknat ett nytt ettårigt hyresavtal (med automatisk ettårig förlängning om ej uppsägning sker) med Urban Seeds AB. Hyresavtalet gäller från och med den 1 januari 2024. Årshyran är 99000 kr/år. Urban Seeds verksamhet utgörs av grönsaksodling.
- Efter att föregående hyresgäst avflyttade återställdes källarlokalens golv.
- En ny trädgårdsslang med tillhörande vinda har inhandlats och monterats i källaren.
- En stor del av en poppel på fastighetens baksidan blåste omkull under hösten. Beslut togs, med hänsyn till skaderisken, att hela poppeln skall sågas ned.
- Under år 2023 har det skett 5 st. överlåtelse (lägenheterna nr. 1504, 1405, 1404, 1305 och 1304), vilket medfört 7 st. nya medlemmar och 6 st. avgående medlemmar.
- Vid verksamhetsårets utgång fanns 4 st. beviljade andrahandsuthyrningar, varav 3 st. påbörjas först efter 2024 års ingång.
- Vid verksamhetsårets utgång fanns 8 st. avtal gällande uthyrning av parkeringsplats på föreningens mark.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 088 854	1 085 111	1 024 928	985 270
Resultat efter fin. poster	-278 650	-2 667 910	-200 789	79 685
Soliditet (%)	0	0	20	24
Yttre fond	196 389	28 841	-101 790	-50 895
Taxeringsvärde	65 463 000	65 463 000	54 965 000	54 965 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	551	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 284	3 302	-1 711	-1 727
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 196	3 211	-1 664	-1 680
Sparande per kvm totalyta, kr	-108	13	24	117
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	49	28	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	192	178	178	161
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	41	50	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	268	256	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,96	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Alternativ 1: Styrelsen avser att - via föreningsstämmebeslut - sälja fastighetens råvind, och använda överskottet av försäljningen till att bl.a. betala av en del av föreningens lån och därigenom minska föreningens räntekostnader.

Alternativ 2: I det fall beslut om att sälja råvinden nekas av föreningsstämmans medlemmar avser styrelsen att höja lägenheternas årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	184 698	-	-	184 698
Upplåtelseavgifter	1 597 852	-	-	1 597 852
Fond, yttre underhåll	28 841	-28 841	196 389	196 389
Balanserat resultat	-1 072 772	-2 639 069	-196 389	-3 908 230
Årets resultat	-2 667 910	2 667 910	-278 650	-278 650
Eget kapital	-1 929 291	0	-278 650	-2 207 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 711 841
Årets resultat	-278 650
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-196 389
Totalt	-4 186 879

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 186 879

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 088 854	1 085 111
Övriga rörelseintäkter	3	13 007	1 806
Summa rörelseintäkter		1 101 861	1 086 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-788 481	-3 292 795
Övriga externa kostnader	9	-196 135	-206 415
Personalkostnader	10	-104 278	-92 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 180	-105 220
Summa rörelsekostnader		-1 194 075	-3 697 014
RÖRELSERESULTAT		-92 213	-2 610 097
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 976	3 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-194 412	-61 218
Summa finansiella poster		-186 436	-57 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-278 650	-2 667 910
ÅRETS RESULTAT		-278 650	-2 667 910

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 599 872	2 705 052
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 599 872	2 705 052
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 602 672	2 707 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 341	48 023
Övriga fordringar	15	463 445	857 473
Summa kortfristiga fordringar		464 786	905 496
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		464 786	905 496
SUMMA TILLGÅNGAR		3 067 458	3 613 347

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 782 550	1 782 550
Fond för yttre underhåll		196 389	28 841
Summa bundet eget kapital		1 978 939	1 811 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 908 230	-1 072 772
Årets resultat		-278 650	-2 667 910
Summa fritt eget kapital		-4 186 879	-3 740 682
SUMMA EGET KAPITAL		-2 207 940	-1 929 291
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	957 510
Summa långfristiga skulder		0	957 510
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 113 410	4 180 620
Leverantörsskulder		60 888	176 023
Övriga kortfristiga skulder		898	23 573
Skatteskulder		7 063	4 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	93 139	200 579
Summa kortfristiga skulder		5 275 398	4 585 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 067 458	3 613 347

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-92 213	-2 610 097
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 180	105 220
	12 967	-2 504 877
Erhållen ränta	7 976	3 405
Erlagd ränta	-184 457	-47 764
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-163 515	-2 549 236
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 836	-47 947
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-252 475	84 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-403 154	-2 512 280
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-24 720	-24 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 720	2 475 280
ÅRETS KASSAFLÖDE	-427 874	-37 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	856 297	885 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	428 423	848 172

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stinsen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	857 952	857 984
Hysesintäkter lokaler	90 024	90 024
Hysesintäkter p-plats	115 100	92 000
Dröjsmålsränta	135	0
Pantsättningsavgift	3 633	17 388
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	15 445	27 738
Öres- och kronutjämning	0	-23
Summa	1 088 854	1 085 111

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 306	0
Övriga intäkter	701	1 806
Summa	13 007	1 806

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Sotning	0	2 404
Hissbesiktning	1 878	1 771
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 188
Gårdkostnader	2 635	1 324
Gemensamma utrymmen	180	1 857
Serviceavtal	4 252	3 294
Fordon	0	8 433
Förbrukningsmaterial	0	1 375
Summa	8 945	32 646

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 353	0
Bostadsrättslägenheter	68 437	0
Tvättstuga	0	10 920
VVS	25 345	4 125
Ventilation	0	30 750
Vattenskada	0	8 484
Summa	97 135	54 279

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källare	0	20 500
VVS	0	2 562 787
Summa	0	2 583 287

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 108	78 605
Uppvärmning	306 437	284 312
Vatten	81 973	65 570
Sophämtning/renhållning	34 936	20 933
Summa	475 454	449 420

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 648	28 267
Självrisk	28 163	0
Bredband	81 200	81 025
Fastighetsskatt	66 601	63 871
Korr. fastighetsskatt	335	0
Summa	206 947	173 163

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 174
Tele- och datakommunikation	5 625	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	28 506	20
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	15 375
Styrelseomkostnader	19	5 982
Fritids och trivselkostnader	1 364	0
Föreningskostnader	1 911	9 590
Förvaltningsarvode enl avtal	97 184	94 469
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	4 729	0
Administration	9 396	74 350
Konsultkostnader	18 750	4 455
Summa	196 135	206 415

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	58 950	51 291
Lön - lokalvård	20 988	20 988
Arbetsgivaravgifter	24 340	20 305
Summa	104 278	92 584

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	194 411	61 208
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Övriga räntekostnader	0	10
Summa	194 412	61 218

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 264 025	5 264 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 264 025	5 264 025
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 558 973	-2 453 754
Årets avskrivning	-105 180	-105 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 664 153	-2 558 973
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 599 872	2 705 052
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>479 000</i>	<i>479 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 463 000	20 463 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
Summa	65 463 000	65 463 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 773	99 773
Utgående anskaffningsvärde	99 773	99 773
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-99 773	-99 773
Utgående avskrivning	-99 773	-99 773
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 845	1 176
Skattefordringar	1 177	0
Klientmedel	0	165 663
Bank	-32 653	0
Transaktionskonto	122 933	8 125
Borgo räntekonto	338 143	682 509
Summa	463 445	857 473

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Rörligt	4,95 %	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken	2024-03-01	1,04 %	72 960	78 080
Handelsbanken	2024-01-26	5,45 %	155 900	165 700
Handelsbanken	2024-03-01	1,04 %	884 550	894 350
Handelsbanken	2024-01-11	5,09 %	1 500 000	1 500 000
Summa			5 113 410	5 138 130
Varav kortfristig del			5 113 410	4 180 620

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 989 810 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	29 663	19 708
Uppl kostnad arvoden	48 300	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 176	15 176
Förutbet hyror/avgifter	0	117 395
Summa	93 139	200 579

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 228 500	5 228 500

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Fanny Seaton
Styrelseledamot

Gaston Lavén
Styrelseledamot

Jan Torbjörnsson
Ordförande

Jens Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen, org.nr 702002-1486.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stinsen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Stinsen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

Belopp i SEK, låsdatum .

Utfall ack.
2023

Budget
2023

Utfall
2022

Budget
2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	857 952	857 000	857 984	858 000
3052, Hyresintäkter lokaler	90 024	90 000	90 024	99 000
3056, Hyresintäkter p-plats	115 100	124 800	92 000	141 200
3057, Hyresintäkter p-plats, moms	0	0	0	9 600
Summa Rörelsens huvudintäkter	1 063 076	1 071 800	1 040 008	1 107 800
Fakturerade kostnader				
3514, Dröjsmålsränta	135	0	0	0
3521, Pantsättningsavgift	3 633	0	17 388	0
3542, Andrahandsuthyrning	15 445	27 000	27 738	0
Summa Fakturerade kostnader	19 213	27 000	45 126	0
Summa Nettoomsättning	1 082 289	1 098 800	1 085 134	1 107 800
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämnning	0	0	-23	0
3990, Övriga intäkter	701	0	1 806	0
Summa Övriga rörelseintäkter	701	0	1 783	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	1 082 990	1 098 800	1 086 917	1 107 800

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ				
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	0	-2 000	0	-3 000
4130, Sotning	0	0	-2 404	-3 000
4140, Hissbesiktning	-1 878	-2 000	-1 771	-2 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	-12 188	0
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	-2 635	0	-1 324	-1 000
4161, Gemensamma utrymmen	-180	-2 000	-1 857	-1 000
4162, Sophantering	0	-1 000	0	0
4180, Serviceavtal	-4 252	-3 500	-3 294	-4 000
4186, Avhårdning	0	0	0	0
4190, Fordon	0	0	-8 433	-9 000
4191, Förbrukningsmaterial	0	-2 000	-1 375	-2 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	-8 945	-12 500	-32 646	-25 000
Reparationer				
4300, Fastighetsförbättringar	-3 353	-35 000	0	-47 000
4312, Bostadsrättslägenheter	-68 437	0	0	0
4331, Tvättstuga	0	0	-10 920	0
4341, VVS	-25 345	0	-4 125	0
4343, Ventilation	0	0	-30 750	0
4344, Elinstallationer	0	0	0	0
4346, Hissar	0	0	0	0
4380, Vattenskada	0	0	-8 484	0
Summa Reparationer	-97 135	-35 000	-54 279	-47 000
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	0	0	0	0

4512, Stambyte	0	0	0	0
4533, Källare	0	0	-20 500	0
4536, Dörrar och lås	0	0	0	0
4541, VVS	0	0	-2 562 787	0
4543, Ventilation	0	0	0	0
4545, Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	0	0
4570, Garage/parkering	0	0	0	0
Summa Planerat underhåll	0	0	-2 583 287	0
Taxebundna kostnader				
4610, El	-52 108	-70 000	-78 605	-70 000
4613, Utbetalning elstöd	0	0	0	0
4620, Uppvärmning	-306 437	-315 000	-284 312	-338 000
4630, Vatten	-81 973	-58 000	-65 570	-71 000
4640, Sophämtning/renhållning	-34 936	-30 000	-20 933	-23 000
4641, Grovsopor	0	-6 000	0	0
Summa Taxebundna kostnader	-475 454	-479 000	-449 420	-502 000
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-30 648	-36 000	-28 267	-31 000
4712, Självrisk	-28 163	0	0	0
4761, Bredband	-81 200	-85 000	-81 025	-88 000
Summa Övriga driftskostnader	-140 011	-121 000	-109 292	-119 000
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-66 601	-66 000	-63 871	-64 000
Summa Fastighetsskatt	-66 601	-66 000	-63 871	-64 000
Summa Driftkostnader	-788 146	-713 500	-3 292 795	-757 000
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	0	0	-2 174	-3 000
Summa Övriga försäljningskostnader	0	0	-2 174	-3 000
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-5 625	0	0	0
Summa Tele och post	-5 625	0	0	0
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	0	0	0	0
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-28 506	0	-20	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-28 506	0	-20	0
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-17 625	-17 000	-15 375	-17 000
6470, Styrelseomkostnader	-19	-3 000	-5 982	-7 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-1 364	-2 000	0	0
6473, Föreningskostnader	-1 911	-3 000	-9 590	-11 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-97 184	-102 000	-94 469	-103 000
6483, Överlåtelsekostnad	-11 028	0	0	0
6484, Pantsättningskostnad	-4 729	0	0	0
6492, Korttidsinventarier	0	0	0	0
Summa Förvaltningskostnader	-133 859	-127 000	-125 416	-138 000
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-9 396	-3 300	-74 350	-26 000
6550, Konsultkostnader	-18 750	0	-4 455	0
Summa Övriga externa tjänster	-28 146	-3 300	-78 805	-26 000
Summa Övriga externa kostnader	-196 135	-130 300	-206 415	-167 000
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-58 950	-60 000	-51 291	-60 000
Summa Arvoden	-58 950	-60 000	-51 291	-60 000
Löner till kollektivanställda				
7014, Lön - lokalvård	-20 988	-21 000	-20 988	-21 000

7119, Övriga arvoden	0	0	0	0
Summa Löner till kollektivanställda	-20 988	-21 000	-20 988	-21 000
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-24 340	-27 000	-20 305	-27 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-24 340	-27 000	-20 305	-27 000
Summa Personalkostnader	-104 278	-108 000	-92 584	-108 000
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	-5 569	147 000	-2 504 877	75 800
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-33 036	-9 000	-8 432	-34 000
7822, Avskrivning fast. förbättringar	-72 144	-97 000	-96 788	-73 000
Summa Avskrivningar	-105 180	-106 000	-105 220	-107 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-1 193 740	-1 057 800	-3 697 014	-1 139 000
RÖRELSERESULTAT	-110 749	41 000	-2 610 097	-31 200
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	7 634	0	3 311	7 000
8313, Ränteintäkter från hyres-avgifts- och kundfordring	0	0	94	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 634	0	3 405	7 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-194 411	-78 000	-61 208	-240 000
8429, Övriga räntekostnader	0	0	-10	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-194 411	-78 000	-61 218	-240 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-297 527	-37 000	-2 667 910	-264 200
ÅRETS RESULTAT	-297 527	-37 000	-2 667 910	-264 200