

Revisionsberättelse

Till stämman i Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollered Organisationsnummer 769641-6952

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollered.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Jag tillstyrker

att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 i Tollered för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte disponerar årets resultat enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Uby, av föreningsstämman utsedd revisor

Årsredovisning för
Brf Stålebo 19 i Tollerød
769641-6952

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stålebo 19 i Tollered, 769641-6952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stålebo 19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Lerum Kommun, Västra Götalands län.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2022-12-14.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten LERUM Skallsjö-Stålebo 1:11 som uppfördes 1944/1989.
Adresser: Sävultsvägen 19 A-D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	1	46
8	2	491
1	3	83
2	4	187
12		807

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 3 medlemmar och vid årets slut 9 medlemmar. Under året har två medlemmar frångått och en medlem tillträtt.

Överlåtelser

9 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelser och 9 upplåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köpare en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras bostadsrättshavaren med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från extra föreningsstämman den 15 januari 2024

Kevin Åkesson	Ledamot
Rikard Venbrant	Ledamot
Emma Wilhelmsson	Ledamot
Ulrika Jonasson	Ledamot

Styrelse från konstituerande stämman den 15 november 2022

Axel Denlov	Ledamot	Avgått
Joakim Marmbäck	Ledamot	Avgått
Johan Svantesson	Ledamot	Avgått
Kevin Åkesson	Ledamot	

Firmatecknare

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

Revisorer

Ordinarie: Anders Uby

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under kvartal två tillträdde de nya medlemmarna sina lägenheter.

Uppllysning vid förlust

För att säkerställa att förningen kan finansiera sitt framtida underhåll ser styrelsen löpande över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ännu ej upprättad utan avsättningen sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplan är upprättad.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	325,508			
Resultat efter finansiella poster	-151,826			
Soliditet, %	55.8			
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	278			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	53			
Lån, kr/m ²	12,014			
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	15,414			
Genomsnittlig skuldränta, %	2.99			
Räntekänslighet %	48			
Sparande per kr/m ²	13			
Energi kostnad kr/m ²	61			
Driftkostnad, kr/m ²	118			

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.
Nyckeltalen för 2023 avser ej helår utan är för perioden maj-december.

Eget kapital

	Insatskapital	Inre fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Inbetalda insatser under året	11,007,500					11,007,500
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Underhållsfond, avsättning		720,000	1,000,000	-		1,720,000
Uttag inre fond		-197,853				-197,853
Årets resultat					-151,826	-151,826
Vid årets slut	11,007,500	522,147	1,000,000	-	-151,826	12,377,821

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
årets förlust	-151,826
Totalt	-151,826
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	26,340
i ny räkning överförs	-178,166
Summa	-151,826

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	325,508	-
Övriga rörelseintäkter		3,673	-
		<u>329,181</u>	<u>-</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-138,468	-
Administrationskostnader	5	-54,113	-
Avskrivningar av byggnader	7	-162,474	-
Rörelseresultat		<u>-25,874</u>	<u>-</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-125,952	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-151,826</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-151,826</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20,453,076	-
		20,453,076	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		25,000	-
		25,000	-
Summa anläggningstillgångar		20,478,076	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20,418	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13,077	-
		33,495	-
<i>Kassa och bank</i>		1,651,369	-
Summa omsättningstillgångar		1,684,864	-
SUMMA TILLGÅNGAR		22,162,940	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11,007,500	-
Fond för yttre underhåll		522,147	-
Fond för yttre underhåll		1,000,000	-
		<u>12,529,647</u>	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-151,826	-
		<u>-151,826</u>	-
Summa eget kapital		<u>12,377,821</u>	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		8,339,250	-
Övriga långfristiga skulder		1,270,697	-
		<u>9,609,947</u>	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	8		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		85,200	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89,972	-
		<u>175,172</u>	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22,162,940</u>	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-151,826	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		162,474	
		10,648	
		10,648	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-33,495	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		89,972	
		67,125	
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-20,615,550	
Förvärv av finansiella tillgångar		-25,000	
		-20,640,550	
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		11,007,500	
Erhållen inre fond		720,000	
Uttag inre fond		-197,853	
Erhållen yttre fond		1,000,000	
Upptagna lån		14,186,547	
Amortering av lån		-63,900	
Amortering av revers		-4,427,500	
		22,224,794	
Årets kassaflöde		1,651,369	
Likvida medel vid årets slut		1,651,369	

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsvaluta är i SEK.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	120
-VA inkl stammar	50
-Värme inkl stammar	50
-EI inkl stammar	40
-Tak	35
-Fasad	40
-Fönster	40
-Dörrar	35
-Balkonger	50

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Ufgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

-Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med upplåten bostadsyta
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter	Årsavgift dividerat med totala intäkter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	174,868	
Hysesintäkter	150,640	
Summa	325,508	-

El, värme och vatten ingår i avgiften.

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<hr/>		
<i>Driftskostnader</i>		
EI	45,733	
Värme	3,890	
Renhållning	11,857	-
Försäkring	24,190	
Städning	10,000	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<hr/> 95,670	<hr/> -
 <i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	42,798	
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<hr/> 42,798	
 Summa	<hr/> 138,468	<hr/> -

Not 5 Administrationskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<hr/>		
Ekonomisk förvaltning	11,375	-
Revision, årsredovisning	10,000	-
Förbrukningsinventarier	13,560	-
Övriga förvaltningskostnader	15,503	-
Pantsättningsavgift/Överlåtelseavgift	3,675	-
Summa	<hr/> 54,113	<hr/> -

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<hr/>		

Föreningen har inte haft några anställda under året eller betalt ut något arvode.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Nyanskaffningar	15,571,800	
-Mark	5,043,750	-
Vid årets slut	20,615,550	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-162,474	-
Utgående ackumulerande avskrivningar	-162,474	-
Redovisat värde vid årets slut	20,453,076	-
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	5,800,000	
Mark	900,000	
Summa taxeringsvärden	6,700,000	

Not 8 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	<i>Belopp 2023-12-31</i>	<i>Belopp 2022-12-31</i>
Swedbank	2,29%	2027-02-15	2,932,800	
Swedbank	2,29%	2027-02-15	2,932,800	
Swedbank	2,29%	2027-02-15	2,558,850	
Revers			1,270,697	
			9,695,147	
Kortfristig del av långfristig skuld			85,200	-

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Lerum Skallsjö-Stålebo 1:11	9,300,000	
Summa ställda säkerheter	9,300,000	

Underskrifter

Tollered, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kevin Åkesson

Rikard Venbrant

Emma Wilhelmsson

Ulrika Jonasson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Uby
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende