



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 1	2013	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa .

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 105 bostadsrätter om totalt 7 100 kvm och 3 lokaler om 302 kvm. Byggnadernas totalyta är 7402 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Sofie Haaga	Ordförande
Muamer Vrana	Kassör
Gabriel Makdesi Ilias	Styrelseledamot
Steve Redstorm	Styrelseledamot
Daniel Abrahamsson	Suppleant
Dick Sjölund	Suppleant
Numan Acikyol	Suppleant

## Valberedning

Leif Sjöblom

## Firmateckning

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

## Revisorer

Clas Niklasson	Revisor	Grant Thornton
Per Anders Örjan Karlsson	Revisorssuppleant	Grant Thornton

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Målning av träpaneler runt entréerna  
Nytt passersystem
- 2022 ● Stamspolning
- 2021 ● OVK

## Övrig verksamhetsinformation

Hissarna besiktas varje år och den motordrivna garageporten vartannat år. Kontroll av rökluckor sker en gång per år. Föreningen anlitar brandsäkra för det systematiska brandskyddsarbetet. Besiktning av gården/lekplats är utförd och godkänd.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Lånevilkoren på två av fyra lån har omförhandlats

Amortering sänks och ligger nu enligt den ekonomiska planen

Underhåll av träpaneler runt entréerna

Installation av nya passersystem

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 353 676	6 035 217	6 015 920	5 953 612
Resultat efter fin. poster	-676 027	-325 149	103 495	454 417
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	4 006 389	3 330 550	3 144 127	2 588 856
Taxeringsvärde	259 866 000	259 866 000	211 800 000	211 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	678	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 915	12 070	12 239	12 620
Skuldsättning per kvm totalyta	11 429	11 578	11 740	12 105
Sparande per kvm totalyta	198	258	382	361
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	70	46	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	50	48	43	39
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	18	21	19
Energikostnad per kvm totalyta	135	136	110	91
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,86	1,16	-	-
Räntekänslighet (%)	17,57	-	-	-

**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 belånad 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

Överlag, har samtliga kostnader ökat på grund av inflation. Vi har även omförhandlat två utav föreningens fyra lån, vilket inneburit högre räntekostnader. Således har vi ökat medlemsavgiften vid årskiftet med 10%. En höjning av parkeringsplatser är även inplanerad. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Vi har valt att inte ta höjd för detta med en höjning av medlemsavgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	243 950 000	-	-	243 950 000
Fond, yttre underhåll	3 330 550	-103 759	779 598	4 006 389
Balanserat resultat	264 871	-221 390	-779 598	-736 117
Årets resultat	-325 149	325 149	-676 027	-676 027
<b>Eget kapital</b>	<b>247 220 272</b>	<b>0</b>	<b>-676 027</b>	<b>246 544 245</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	43 481
Årets resultat	-676 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-779 598
<b>Totalt</b>	<b>-1 412 144</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	55 543
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 356 601</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 353 676	6 035 217
Övriga rörelseintäkter	3	142 838	217 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 496 514</b>	<b>6 252 519</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 714 128	-2 549 134
Övriga externa kostnader	9	-530 344	-680 890
Personalkostnader	10	-219 335	-219 691
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 141 136	-2 131 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 604 943</b>	<b>-5 581 155</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>891 571</b>	<b>671 364</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 722	4 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 586 320	-1 000 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 567 598</b>	<b>-996 513</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-676 027</b>	<b>-325 149</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-676 027</b>	<b>-325 149</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	329 265 407	331 396 847
Maskiner och inventarier	13	378 115	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>329 643 522</b>	<b>331 396 847</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>329 643 522</b>	<b>331 396 847</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 031	41 635
Övriga fordringar	14	2 824 680	2 664 232
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 871 711</b>	<b>2 705 866</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 871 711</b>	<b>2 705 866</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>332 515 233</b>	<b>334 102 713</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		243 950 000	243 950 000
Fond för yttre underhåll		4 006 389	3 330 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>247 956 389</b>	<b>247 280 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-736 117	264 871
Årets resultat		-676 027	-325 149
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 412 144</b>	<b>-60 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>246 544 245</b>	<b>247 220 272</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 000 000	44 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 000 000</b>	<b>44 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		59 600 000	40 900 000
Leverantörsskulder		152 681	166 157
Skatteskulder		0	347
Övriga kortfristiga skulder		72 802	76 541
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 145 506	939 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 970 989</b>	<b>42 082 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>332 515 233</b>	<b>334 102 713</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>891 571</b>	<b>671 364</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 141 136	2 131 440
	<b>3 032 707</b>	<b>2 802 804</b>
Erhållen ränta	18 722	4 438
Erlagd ränta	-1 369 213	-836 474
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 682 216</b>	<b>1 970 768</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-175 975	121 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-28 560	151 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 477 681</b>	<b>2 244 081</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-387 811	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-387 811</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 100 000	-1 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 100 000</b>	<b>-1 200 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-10 130</b>	<b>1 044 081</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 663 928</b>	<b>1 619 847</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 653 797</b>	<b>2 663 928</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stensötan i Järvastaden 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 periodisering 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, kabel-tv, 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	0,83 %
Okänt konto: 1232	10 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 484 114	4 458 998
Hysesintäkter lokaler, moms	442 968	437 602
Hysesintäkter garage	620 046	601 393
Hysesintäkter garage, moms	89 597	127 200
Hysesintäkter p-plats	20 400	23 600
Hysesintäkter p-plats, moms	4 800	4 800
Deb. fastighetskatt, moms	39 311	0
Bredband	145 973	142 303
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 450	-500
Varmvatten	184 487	183 332
El	-1 699	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	1 245
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	21 483	31 154
Överlåtelseavgift	26 050	0
Andrahandsuthyrning	9 284	24 153
Vidarefakturerade kostnader	267 869	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	2 963	0
Öres- och kronutjämning	-1	-62
<b>Summa</b>	<b>6 353 676</b>	<b>6 035 217</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	210 376
Elstöd	105 288	0
Övriga intäkter	28 046	6 925
Återbäring försäkringsbolag	9 504	0
<b>Summa</b>	<b>142 838</b>	<b>217 301</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 941	30 384
Fastighetsskötsel gård enl avtal	39 448	28 999
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 005	0
Larm och bevakning	20 649	0
Städning enligt avtal	71 539	69 124
Städning utöver avtal	25 794	24 928
Besiktningar	5 618	0
Hissbesiktning	8 496	9 680
Brandskydd	56 353	41 707
Bevakning	0	43 764
Gårdkostnader	1 514	0
Gemensamma utrymmen	6 209	13 961
Sophantering	14 196	1 625
Snöröjning/sandning	90 560	39 747
Serviceavtal	115 100	97 686
Mattvätt/Hyrmattor	21 630	20 494
Förbrukningsmaterial	6 191	8 558
<b>Summa</b>	<b>510 245</b>	<b>430 657</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	18 538	0
Installationer	14 663	0
Hyseslokaler	0	8 202
Trapphus/port/entr	0	2 051
Sophantering/återvinning	0	42 395
Dörrar och lås/porttele	52 180	21 567
VVS	5 008	52 200
Värmeanläggning/undercentral	2 711	39 788
Ventilation	26 071	39 133
Elinstallationer	35 466	25 566
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	11 602
Hissar	251 440	131 039
Mark/gård/utemiljö	3 109	0
Garage/parkering	0	25 777
Vattenskada	61 636	39 394
Skador/klotter/skadegörelse	42 623	59 848
<b>Summa</b>	<b>513 444</b>	<b>498 561</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	55 543	0
VVS	0	103 759
<b>Summa</b>	<b>55 543</b>	<b>103 759</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	466 131	519 344
Uppvärmning	371 134	352 477
Vatten	159 768	133 986
Sophämtning/renhållning	230 011	220 945
Grovsopor	7 321	1 298
<b>Summa</b>	<b>1 234 364</b>	<b>1 228 051</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	182 288	98 590
Självrisk	26 005	0
Kabel-TV	33 050	150 855
Bredband	120 528	0
Fastighetsskatt	38 660	38 660
<b>Summa</b>	<b>400 531</b>	<b>288 105</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	660	0
Tele- och datakommunikation	234	5 892
Juridiska åtgärder	23 897	194 204
Inkassokostnader	2 496	7 315
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	300
Revisionsarvoden extern revisor	17 357	16 117
Styrelseomkostnader	1 390	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 126
Föreningskostnader	9 152	1 246
Förvaltningsarvode enl avtal	305 211	333 764
Överlåtelsekostnad	40 384	0
Pantsättningskostnad	33 110	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	6 296
Administration	10 627	59 437
Konsultkostnader	77 746	47 112
Bostadsrätterna Sverige	8 080	8 080
<b>Summa</b>	<b>530 344</b>	<b>680 890</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	167 706	162 976
Övriga arvoden	0	5 000
Arbetsgivaravgifter	51 629	51 715
<b>Summa</b>	<b>219 335</b>	<b>219 691</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 586 114	1 000 919
Övriga räntekostnader	206	32
<b>Summa</b>	<b>1 586 320</b>	<b>1 000 951</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	346 358 300	346 358 300
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>346 358 300</b>	<b>346 358 300</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 961 453	-12 830 013
Årets avskrivning	-2 131 440	-2 131 440
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 092 893</b>	<b>-14 961 453</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>329 265 407</b>	<b>331 396 847</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>89 558 300</i>	<i>89 558 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	180 136 000	180 136 000
Taxeringsvärde mark	79 730 000	79 730 000
<b>Summa</b>	<b>259 866 000</b>	<b>259 866 000</b>



<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	387 811	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>387 811</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-9 696	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-9 696</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>378 115</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	39 392	184
Övriga kortfristiga fordringar	130 215	0
OBS-konto	120	120
Förutbetalda kostnader	1 156	0
Transaktionskonto	1 585 623	1 609 592
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 335
<b>Summa</b>	<b>2 824 680</b>	<b>2 664 232</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2026-10-21	1,00 %	25 000 000	25 000 000
Nordea	2024-10-16	0,88 %	19 800 000	20 000 000
Nordea	Avslutat	-	-	20 400 000
Stadshypotek	2024-02-01	4,58 %	20 000 000	20 300 000
Stadshypotek	2024-01-30	4,58 %	19 800 000	-
<b>Summa</b>			<b>84 600 000</b>	<b>85 700 000</b>
Varav kortfristig del			59 600 000	40 900 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 600 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	381 584	164 477
Uppl kostnad arvoden	167 756	169 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	52 709	53 116
Förutbet hyror/avgifter	543 457	552 753
<b>Summa</b>	<b>1 145 506</b>	<b>939 396</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	102 508 300	102 508 300

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% efter årsskiftet

## Underskrifter

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

Solna

---

Gabriel Makdesi Ilias  
Styrelseledamot

---

Muamer Vrana  
Kassör

---

Sofie Haaga  
Ordförande

---

Steve Redstorm  
Styrelseledamot

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

---

Grant Thornton  
Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden

Org.nr. 769626 - 8106

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastadens 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsen 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.

### 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stensötan i Järvastaden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor