



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Stataren 12 i Sundbyberg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stataren 12 i Sundbyberg med säte i Stockholm org.nr. 769612-1446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-08-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sundbyberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stataren 12	1970-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	669
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 682
9	lägenheter (hyresrätt)	508
Totalt 250 objekt		9 859

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 67 st 2 rok, 59 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Sundbyberg Stataren GA:1	G:A		50	Garageport, Genomfart, samt passage till garage.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Terese Karlsson	Suppleant	2022-06-15	2023-05-31
Amir Suhonjic	Suppleant	2021-06-27	
Zaza Moritz	Suppleant	2023-05-31	
Anders Eriksson	Ledamot	2023-05-31	
Annika Wilson	Ledamot	2016-05-26	
Parviz Abazari	Ledamot	2021-06-27	
Kenneth Jalex	Ledamot	2020-07-24	
Per-Inge Johansson	Ledamot	2017-06-22	
Ylva Skagertun	Ledamot	2022-06-15	
Jeanette Lindberg	Ordförande	2021-06-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Lindberg, Ylva Skagertun, Annika Wilson, Anders Eriksson, Amir Suhonjic och Zaza Moritz.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ylva Skagertun, Per-Inge Johansson, Kenneth Jalex, Parviz Abazari, Jeanette Lindberg och Annika Wilson.

Revisorer har varit: Samira Melki vald av föreningen, samt revisor Per Engzell hos Engzells Revisionsbyrå AB.

Valberedning har varit: Ove Bengtsberg och Börje Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-03-23. Antal röstberättigade medlemmar var 33 st, varav tre st fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 % från 1 juli 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En större garage- och innegårdsrenovering påbörjades sommaren 2023, med förstärkning av balkar och pelare i garaget samt nytt tätskikt på innergården. För att finansiera detta togs ett nytt lån om 10 milj kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010-2012	Genomfördes en stor renovering av fastigheten. Två våningar byggdes på den befintliga fastigheten, 28 nya lägenheter tillkom. I samband med detta ny fasad och nya hissar. Det byggdes också större balkonger, och några lägenheter som saknade balkong fick det.
2013	Förstärkningsarbete i garaget.
2014-2015	Stambyte inkl renovering av badrummen i den äldre delen av fastigheten.
2013-2015	Grunden dränerades.
2016	Renovering av hyreslägenheter, målning av entréer och nya armaturer.
2017	Två nya soprum byggs.
2018	Infördes elseparering.
2019	Installerades ett nytt låssystem, porttelefon och elektronisk bokning av tvättstugorna.
2019	Installerades elladdstolpar på samtliga garageplatser.
2020	Spolning av stammar.
2021	Asfaltering i garage.
2021	Inglasning av balkonger.
2022	Nya armaturer i garaget.
2022	Fiberindragning
2023	Garage- och innergårdsrenovering (pågår)
2023	Uppdatering undercentralen (pågår)

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5% från 1 jan 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renoveringen av garaget och innergården kommer att färdigställas under 2024.

Undercentralen är föråldrad och behöver uppdateras. Arbetet har påbörjats hösten 2023.

Balkongerna mot Vegagatan behöver förstärkas. I samband med det behöver ett dräningsarbete göras på Vegagatan 21-27.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 198 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	277	253	199	285	273
Skuldsättning, kr/kvm	6 765	5 742	5 742	6 046	6 046
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 668	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	13	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	211	153	193	187	191
Årsavgifter, kr/kvm	673	582	583	583	583
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	945	775	805	883	807
Nettoomsättning, tkr	8 462	7 961	7 955	8 229	7 968
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 061	-2 181	-1 663	-1 066	-2 002
Soliditet, %	72	75	74	75	75

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. . I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll och investeringar som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen minskade med - 3 269 903 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 277 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	103 840 835	0	543 725	104 384 560
Upplåtelseavgifter, kr	93 861 106	0	2 211 275	96 072 381
Underhållsfond, kr	2 066 173	0	884 230	2 950 403
S:a bundet eget kapital, kr	199 768 114	0	3 639 230	203 407 344
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 487 026	-2 181 405	-884 230	-21 552 660
Årets resultat, kr	-2 181 405	2 181 405	-1 061 026	-1 061 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 668 431	0	-1 945 256	-22 613 686
S:a eget kapital, kr	179 099 683	0	1 693 974	180 793 658

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 133 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 770 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-20 668 430
Årets resultat, kr	-1 061 026
Reservation till underhållsfond, kr	-1 133 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 770
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-22 613 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-22 613 686
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 462 247	7 921 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	857 956	38 904
Summa Rörelseintäkter		9 320 203	7 960 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 206 784	-5 592 416
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 935	-194 944
Personalkostnader	Not 6	-282 729	-226 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 547 242	-3 547 242
Summa Rörelsekostnader		-9 577 690	-9 560 760
Rörelseresultat		-257 487	-1 600 122
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	67 294	3 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-870 832	-584 838
Summa Finansiella poster		-803 538	-581 283
Resultat efter finansiella poster		-1 061 026	-2 181 404
Resultat före skatt		-1 061 026	-2 181 404
Årets resultat		-1 061 026	-2 181 404

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	224 023 168	227 570 410
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	19 009 960	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		243 033 128	227 570 410
Summa Anläggningstillgångar		243 033 128	227 570 410

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		692 554	4 317
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	6 566 083	10 134 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	313 014	372 963
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 571 651	10 511 837

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	59 811	60 111
<i>Summa Kassa och bank</i>		59 811	60 111

Summa Omsättningstillgångar

7 631 462 **10 571 948**

Summa Tillgångar

250 664 591 **238 142 358**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	200 456 941	197 701 941
Fond för yttre underhåll	2 950 403	2 066 173
Summa Bundet eget kapital	203 407 344	199 768 114

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 552 660	-18 487 026
Årets resultat	-1 061 026	-2 181 405
Summa Ansamlad förlust	-22 613 686	-20 668 431

Summa Eget kapital**180 793 658** **179 099 683****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 500 000	42 500 000
Summa Långfristiga skulder		33 500 000	42 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 200 000	14 200 000
Leverantörsskulder		1 211 158	401 329
Skatteskulder		32 293	22 633
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	74 381	65 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 853 101	1 853 100
Summa Kortfristiga skulder		36 370 932	16 542 675

Summa Skulder**69 870 932** **59 042 675****Summa Eget kapital och skulder****250 664 591** **238 142 358**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-257 487	-1 600 122
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 547 242	3 547 242
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 547 242	3 547 242
Erhållen ränta	67 294	3 555
Erlagd ränta	-658 292	-600 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 698 757	1 350 338
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-329 417	62 025
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	615 718	-2 654 460
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	286 300	-2 592 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 985 057	-1 242 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 009 960	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 009 960	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 755 000	2 395 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	10 000 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 755 000	2 395 000
Årets kassaflöde	-3 269 903	1 152 903
Likvida medel vid årets början	10 194 272	9 041 370
Likvida medel vid årets slut	6 924 369	10 194 272

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 303 910	5 024 994
	Hyror bostäder	743 834	764 662
	Hyror lokaler	1 072 392	973 957
	Hyror garage och parkeringsplatser	729 600	737 442
	Hyror förbrukningsbaserad	576 969	354 068
	Hyror övrigt	9 396	7 121
	Övriga primära intäkter	106 466	116 359
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 542 567	7 978 603
	Avgiftsbortfall	-73 620	-55 243
	Hysesbortfall	-6 700	-1 625
	<i>Summa</i>	-80 320	-56 868
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 462 247	7 921 735
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	85 228	0
	Övriga sekundära intäkter	772 728	38 904
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	857 956	38 904
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-280 099	-320 972
	Snö och halk-bekämpning	-131 555	-59 069
	Reparationer	-782 296	-678 781
	Planerat underhåll	-248 770	-1 131 732
	Försäkringsskador	-9 198	-2 638
	EI	-945 326	-840 485
	Uppvärmning	-704 451	-591 790
	Vatten	-427 392	-391 471
	Sophämtning	-402 339	-373 710
	Fastighetsförsäkring	-205 787	-179 648
	Kabel-TV och bredband	-475 416	-440 135
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-358 542	-348 882
	Förvaltningsavtalskostnader	-220 217	-213 089
	Övriga driftkostnader	-15 395	-20 014
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 206 784	-5 592 416

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 026	-10 925
	Administrationskostnader	-39 246	-50 590
	Extern revision	-22 250	-21 375
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-14 697	-15 539
	Övriga förvaltningskostnader	-439 987	-91 353
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-540 935	-194 944
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-215 250	-173 880
	Sociala avgifter	-62 229	-47 448
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-282 729	-226 158
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 547 242	-3 547 242
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 547 242	-3 547 242
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	67 181	3 217
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	199
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	113	139
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	67 294	3 555
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-870 360	-581 752
	Övriga räntekostnader	-472	-3 086
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-870 832	-584 838

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	214 232 866	214 232 866
	Ingående anskaffningsvärde mark	47 500 000	47 500 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	261 732 866	261 732 866
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 162 455	-30 615 213
	Årets avskrivningar	-3 547 242	-3 547 242
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-37 709 697	-34 162 455
	<i>Utgående redovisat värde</i>	224 023 168	227 570 410
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	147 000 000	147 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	11 200 000	11 200 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 726 000	2 726 000
	Summa	264 926 000	264 926 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	81 600 000	81 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	81 600 000	81 600 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	19 009 960	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	19 009 960	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 864 558	10 134 161
	Övriga fordringar	-298 475	396
	Summa Övriga fordringar	6 566 083	10 134 557
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 014	372 963
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	313 014	372 963

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken

59 811

60 111

*Summa Kassa och bank***59 811****60 111**

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,07%	2026-12-30	9 500 000	0
Stadshypotek AB	0,78%	2025-06-30	24 000 000	0
Stadshypotek AB	0,95%	2024-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	4,72%	2024-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,72%	2024-01-08	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	6 200 000	0
			66 700 000	0

Långfristig del

33 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

33 200 000

Kortfristig del

33 200 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,28%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,07%	2026-12-30	9 500 000	0
Stadshypotek AB	0,78%	2025-06-30	24 000 000	0
Stadshypotek AB	0,95%	2024-12-01	9 000 000	0
Stadshypotek AB	4,72%	2024-03-01	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,72%	2024-01-08	10 000 000	0
Stadshypotek AB	4,75%	2024-01-02	6 200 000	0
			66 700 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

33 200 000

Kortfristig del

33 200 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	20 845	20 845
	Momsskuld	46 571	24 441
	Övriga kortfristiga skulder	6 965	20 327
	<i>Summa Övriga skulder</i>	74 381	65 613
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	679 057	661 000
	Upplupna räntekostnader	212 540	0
	Övriga upplupna kostnader	961 504	1 192 100
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 853 101	1 853 100

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg, org.nr 769612-1446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stataren 12 i Sundbyberg för år 2023.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Stataren 12 i Sundbyberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 revisorsd i Sverige. Jag som extern 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Samira Melki
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Stataren 12 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JEANETTE LINDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:47:06



PARVIZ ABAZARI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:48:04



KENNETH JALEX

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:41:19



PER-INGE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 09:15:38



ANNIKA WILSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 23:04:52



YLVA SKAGERTUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:22:28



ANDERS EMIL GUS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 20:45:09



SAMIRA MELKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 12:22:29



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 17:07:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Stataren 12 i Sundbyberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAMIRA MELKI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 12:21:04



PER ENGZELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 17:08:51



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.