



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Siena



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Siena med säte i Stockholm org.nr. 769618-3305 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gustavsberg 1:393	2009-01-01	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2513
36	p-platser	0
Totalt 72 objekt		2513

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 13 st 2 rok, 13 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Gustavsberg GA:41	G:A	717912-8199	0,107	Kör-och gångvägar, Samt gästparkeringsplatser inklusive kommunikationsytor, Dagvattenledningar med tillhörande tekniska anläggningar fram till kommunal dagvattenledning, Belysning(armaturer och ledningar, Elen för belysningen har ett eget abonnemang som mäts i mätarskåp).
Värmdö Gustavsberg GA:73	G:A	717912-8199	0,107	Gemensamhetslokal med uteplats och grönytor.
Värmdö Gustavsberg S:4	Samfällighet	717912-8199	0,107	Gemensamhetslokal
Värmdö Gustavsberg S:5	Samfällighet	717912-8199	0,107	Upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggning

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kari Hannu Karlström	Ordförande	2021-06-07	
Lena Christina Karlström	Ledamot	2015-04-18	
Isabelle Hall	Ledamot	2021-06-07	
Tomas Enberg	Ledamot	2018-06-05	
Annchatrin Cronås	Ledamot	2014-01-10	2023-05-29
Alexander Dypbukt	Ledamot	2023-05-29	
Tommy Holmqvist	Suppleant	2021-06-07	
Adam Ayad Arrak	Suppleant	2017-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kari Karlström avgår som ordförande, men sitter kvar som ledamot, samt Adam Arrak.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kari Hannu Karlström, Lena Christina Karlström, Isabelle Hall och Annchatrin Cronås.

Revisorer har varit: Lena Zozulyak, revisor hos Bo Revision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Gotthammar och Roland Gustavsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16, och extra stämma hölls 2023-08-22. På ordinarie stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar och på extra stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% från kvartal 1, samt höjts ytterligare med 5% från kvartal 3 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-25.

Kone har uppgraderat nödtelefonerna i hissarna till GSM4G, enligt nya regler från EU 2024.

Föreningen har nya stadgar fom 2023 enligt nya regler från EU.

Föreningen har även ändrat i vår underhållsplan enligt de nya reglerna från 20 år till 50 års plan.

Filterbyte genomfört.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2022

föreningen har installerat 7 st laddplatser för elbilar

filterbyte i samtliga lägenheter

plankan och nummerskyltarna på parkeringen är bytta

ommålning av golv och tak i 9:ans cykelrum + installering av ventil

ommålning av golv i soprummet

bytt försäkringsbolag till Brandkontoret fom 1 april 2022

hyreshöjning 1 januari 2022, 2%

nya vattenmätare byttes av V:ö Kommun

takbesiktning varje år enligt avtal

Tidigare år

föreningen har installerat 7 st laddplatser för elbilar

spolning av stammmar

IMD-el har installerats

bytt till nya mätare för IMD-varmvatten

tagit bort 4 träd och planterat 4 nya träd på gården

ny gräsmatta på gården

ny blomrabatt med buskar och växter

all utomhusbelysning samt trappbelysning har bytts ut till ledlampor

renovering av planket mot grannföreningen Liliom

byggt staket mot grannföreningarna Berså och Liliom för att förhindra passage

målat om förrådsbyggnadens ytterväggar samt dörrar

OWK

nya fläktar installerats i 9:ans och 11:ans vind

ny fläkt på taket i förrådsbyggnaden

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

OVK

filterbyte

fasadbesiktning

ledbelysning i hissarna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	109	194	152	152	194
Skuldsättning, kr/kvm	6 038	6 104	6 177	6 240	6 312
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 038	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	214	154	155	131	142
Årsavgifter, kr/kvm	775	674	661	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	849	781	733	725	726
Nettoomsättning, tkr	2 115	2 028	2 003	1 983	1 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	-159	-389	-288	-235
Soliditet, %	80	80	79	79	79

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 56 Tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 109 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 från 2024-01-01 med 10%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 695 000	0	0	32 695 000
Upplåtelseavgifter, kr	29 996 780	0	0	29 996 780
Underhållsfond, kr	1 347 280	0	985 078	2 332 358
S:a bundet eget kapital, kr	64 039 060	0	985 078	65 024 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 796 524	-158 820	-985 078	-3 940 422
Årets resultat, kr	-158 820	158 820	-421 563	-421 563
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 955 344	0	-1 406 641	-4 361 985
S:a eget kapital, kr	61 083 716	0	-421 563	60 662 153

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 746 000 kr samt ianspråktagande skett med 112 547 kr.

* Under året har även 2022 års fonderdisposition genomförts med reservationen till underhållsfond med 420 000 kr samt ianspråktagande med 68 375 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	-3 306 969
Årets resultat, kr	-421 563
Reservation till underhållsfond, kr	-746 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	112 547
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 361 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 361 985
------------------------------------	-------------------

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	2 114 900	2 028 001
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 564	87 254
Summa Rörelseintäkter		2 159 464	2 115 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 447 707	-1 390 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 332	-53 338
Personalkostnader	Not 6	-131 072	-115 565
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-583 471	-579 173
Övriga rörelsekostnader		0	1
Summa Rörelsekostnader		-2 233 582	-2 138 367
Rörelseresultat		-74 118	-23 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	36 867	10 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-384 312	-145 897
Summa Finansiella poster		-347 445	-135 708
Resultat efter finansiella poster		-421 563	-158 820
Resultat före skatt		-421 563	-158 820
Årets resultat		-421 563	-158 820

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	74 280 527	74 858 601
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	36 000	41 396
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		74 316 527	74 899 997
Summa Anläggningstillgångar		74 316 527	74 899 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	572 939	432 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 578	49 334
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		671 518	481 626

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 250 000	850 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 250 000	850 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	26 803	512 212
<i>Summa Kassa och bank</i>		26 803	512 212

Summa Omsättningstillgångar

1 948 320

1 843 837

Summa Tillgångar

76 264 847

76 743 835

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

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

Medlemsinsatser	62 691 780	62 691 780
Fond för yttre underhåll	2 332 358	1 347 280
Summa Bundet eget kapital	65 024 138	64 039 060

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 940 422	-2 796 524
Årets resultat	-421 563	-158 820
Summa Ansamlad förlust	-4 361 985	-2 955 344

Summa Eget kapital**60 662 153** **61 083 716****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 122 000
Summa Långfristiga skulder	0	4 122 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 174 510	11 216 510
Leverantörsskulder		104 198	36 674
Skatteskulder		4 250	28 895
Övriga kortfristiga skulder		340	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	319 395	256 040
Summa Kortfristiga skulder		15 602 694	11 538 119

Summa Skulder**15 602 694** **15 660 119****Summa Eget kapital och skulder****76 264 847** **76 743 835**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -74 118 -23 112

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 583 471 579 173

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 583 471 579 173

Erhållen ränta 36 018 10 189

Erlagd ränta -332 025 -146 023

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

213 346 420 227

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -47 532 62 816

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 54 288 -117 418

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 6 756 -54 602

Kassaflöde från den löpande verksamheten

220 102 365 625

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -45 321

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -45 321

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -164 000 -184 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -164 000 -184 000

Årets kassaflöde

56 102 136 304

Likvida medel vid årets början 1 784 550 1 648 246

Likvida medel vid årets slut 1 840 652 1 784 550

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	5 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 822 338	1 693 272
	Hyror garage och parkeringsplatser	164 850	167 775
	Hyror förbrukningsbaserad	124 742	163 397
	Övriga primära intäkter	3 770	7 957
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 115 700	2 032 401
	Avgiftsbortfall	-800	-4 400
	<i>Summa</i>	-800	-4 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 114 900	2 028 001
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	44 564	87 254
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	44 564	87 254
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-286 228	-276 381
	Snö och halk-bekämpning	-65 073	-46 392
	Reparationer	-151 870	-178 988
	Planerat underhåll	-112 547	-68 375
	Försäringsskador	0	-11 954
	EI	-123 228	-112 272
	Uppvärmning	-262 818	-240 691
	Vatten	-180 848	-196 954
	Sophämtning	-82 229	-75 009
	Fastighetsförsäkring	-29 115	-33 084
	Kabel-TV och bredband	-15 076	-14 236
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-57 204	-54 684
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 850	-79 596
	Övriga driftkostnader	-1 620	-1 676
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 447 707	-1 390 292

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	-4 980	-4 988
	Administrationskostnader	-37 511	-19 030
	Extern revision	-14 500	-14 375
	Föreningsverksamhet	-2 616	0
	Övriga förvaltningskostnader	-11 725	-14 945
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 332	-53 338
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-112 450	-99 900
	Sociala avgifter	-18 622	-15 665
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 072	-115 565
Not 7	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	3 008	212
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 151	2 225
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 708	7 752
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	36 867	10 189
Not 8	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	-383 676	-145 357
	Övriga räntekostnader	-636	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-384 312	-145 897

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	65 539 321	65 569 456
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 843 000	14 843 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	88 956	0
	Årets investeringar	0	58 821
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	80 471 277	80 471 277
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 612 676	-5 037 106
	Årets avskrivningar	-578 074	-575 570
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 190 750	-5 612 676
	Utgående redovisat värde	74 280 527	74 858 601
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	56 000 000	56 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	17 600 000	17 600 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	54 000	67 500
	Årets försäljning/utrangering	0	-13 500
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	54 000	54 000
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 604	-9 000
	Årets avskrivningar	-5 396	-3 604
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-18 000	-12 604
	Utgående redovisat värde	36 000	41 396
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	563 849	422 338
	Övriga fordringar	9 090	9 952
	Summa Övriga fordringar	572 939	432 290

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 497	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 081	49 334
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 578	49 334

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	250 000	350 000
Övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 250 000	850 000

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

Kassa och bank

Bankkonto 3	26 803	512 212
Summa Kassa och bank	26 803	512 212

Not 15	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>
SBAB	4,88%	2024-11-28	4 983 416	30 000
Swedbank	4,48%	2024-05-24	6 173 094	40 000
Swedbank	0,73%	2024-01-25	4 018 000	104 000
			15 174 510	174 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 174 510
Kortfristig del	15 174 510

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	189 353	170 635
Upplupna räntekostnader	58 005	5 718
Övriga upplupna kostnader	72 037	79 687
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319 395	256 040

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 Brf Siena, org.nr. 769618-3305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Siena för räkenskapsåret 2023.

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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 revisionssed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Siena för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Siena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARI HANNU KARLSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 14:33:32



ISABELLE HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 09:10:34



LENA CHRISTINA KARLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 16:02:32



TOMAS ENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:30:54



ALEXANDER DYPBUKT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:12:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:53:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Siena signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 15:24:23

