



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ståthållaren

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</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 ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-06-26.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Ståthållaren 14	1961	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa gm Leif Bolander & CO AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 062 kvm 2 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 156 kvm. Byggnadernas totalyta är 2218 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Juliane Renate Kraft	Ordförande
Åsa Ellinor Werner	Styrelseledamot
Clara Allberg	Styrelseledamot
Britt Lexander	Suppleant
Mithila Perthe	Suppleant

### Valberedning

Louise Salvén (sammankallande), Monika Björkman & Per Stjernfeldt

### Firmateckning

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

## Revisorer

Annette Berkhahn Blyhammar    Revisor  
Björn Olof Lagerwall            Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av elladdstolpar på parkering och i garage  
Uppdatering av motorvärmare till elbilladdning  
Byte av juntmotor värmesystem
- 2022-2023** ● Byte av kompressor - Enligt plan 2033
- 2022** ● Stambyte - SBC projektleder  
Nydragning av EI - SBC projektleder  
Byte från Paxfläktar i badrum till gemensam fläkt på taken för godkänd OVK - SBC projektleder  
Byte av vissa befintliga köksfläktar till kolfilterfläktar - För godkänd OVK  
Byte av avfuktare i tvättstuga - Enligt plan 2024  
Byte av 1 st tvättmaskin - Enligt plan 2025  
Slipning och polering av golv i enteér - Enligt plan 2028  
Byte av DUC - Enligt plan 2025  
Byte Expansionskärl - Enligt plan 2048  
Installation av Termostater, stamreglerventiler och avgasare  
Installation av ytterligare Cirkulationspump för att förbättra värmefördelningen till 1A och 1B
- 2018-2021** ● Byte och omläggning av samtliga tak - Äldre notering för historikens skull

## Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Uppgradering värmesystem
- 2025-2030** ● Fönsterrenovering

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Trappstädning	Blänkande Hus&Hem i Stockholm AB
Trädgårdsarbete och Snöskottning	Hem Assistans Danderyd AB
Fastighetsservice	Rofas
Optimering värmesystem	Energisparkonsult

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under hösten 2021 höjdes avgiften med 30% i syfte att ta höjd för kommande kostnader för stambyte. Efter utvärdering av stambytets verkliga kostnad kunde en mindre sänkning av avgiften göras i 2023. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med -6%.

### Förändringar i avtal

Avtal tecknades med Norrorts Boservice som från och med 2024-01-01 blir föreningens nya ekonomiska förvaltare.

Serviceavtal med Energisparkonsult tecknades i syfte att underhålla och optimera fastighetens värmesystem.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 662 925	1 965 181	1 666 238	1 583 747
Resultat efter fin. poster	-805 030	-15 907 494	106	490 784
Soliditet (%)	0	0	44	45
Yttre fond	152 412	883 684	-731 272	-612 382
Taxeringsvärde	50 744 000	50 804 000	39 630 000	39 630 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	737	610	510	474
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 120	8 176	-571	-571
Skuldsättning per kvm totalyta	7 827	7 882	-551	-551
Sparande per kvm totalyta	-74	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	327	246	187	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,02	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

2023 år resultat påverkades framför allt och av underhållskostnader avseende Elinstallation, Värmeanläggning och VVS men även av ökade räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	210 855	-	-	210 855
Upplåtelseavgifter	1 137 845	-	-	1 137 845
Fond, yttre underhåll	883 684	-883 684	152 412	152 412
Balanserat resultat	-963 494	-15 023 810	-152 412	-16 139 716
Årets resultat	-15 907 494	15 907 494	-805 030	-805 030
<b>Eget kapital</b>	<b>-14 638 604</b>	<b>0</b>	<b>-805 030</b>	<b>-15 443 634</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 987 304
Årets resultat	-805 030
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 412
<b>Totalt</b>	<b>-16 944 746</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	152 412
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-16 792 334</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	1 662 925	1 965 181
Övriga rörelseintäkter	3	247 582	13 466
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 910 507</b>	<b>1 978 647</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 928 605	-12 589 034
Övriga externa kostnader	9	-106 747	-4 926 893
Personalkostnader	10	-65 818	-83 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 257	-93 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 210 427</b>	<b>-17 693 307</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-299 920</b>	<b>-15 714 660</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 007	5 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-527 118	-198 012
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 111</b>	<b>-192 833</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-805 030</b>	<b>-15 907 494</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-805 030</b>	<b>-15 907 494</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	922 543	1 031 799
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>922 543</b>	<b>1 031 799</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>925 343</b>	<b>1 034 599</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 350	42 912
Övriga fordringar	15	756 312	1 614 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 442	45 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>822 104</b>	<b>1 702 802</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		794 963	682 529
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>794 963</b>	<b>682 529</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 617 067</b>	<b>2 385 330</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 542 409</b>	<b>3 419 930</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 348 700	1 348 700
Fond för yttre underhåll		152 412	883 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 501 112</b>	<b>2 232 384</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 139 716	-963 494
Årets resultat		-805 030	-15 907 494
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 944 746</b>	<b>-16 870 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-15 443 634</b>	<b>-14 638 604</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	7 980 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 980 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	17 361 199	9 501 199
Leverantörsskulder		264 013	226 055
Skatteskulder		24 548	13 774
Övriga kortfristiga skulder		30 759	0
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	305 525	337 506
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 986 044</b>	<b>10 078 534</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 542 409</b>	<b>3 419 930</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-299 920</b>	<b>-15 714 660</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	109 257	93 652
Erhållen ränta	22 007	5 178
Erlagd ränta	-480 044	-123 589
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-648 700</b>	<b>-15 739 419</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 985	-24 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	436	133 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-635 279</b>	<b>-15 629 854</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	16 320 000
Amortering av lån	-120 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-120 000</b>	<b>16 260 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-755 279</b>	<b>630 146</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 292 540</b>	<b>1 662 395</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 537 262</b>	<b>2 292 540</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,48 %
Fastighetsförbättringar	3,4 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 185 816	1 257 100
Årsavgifter lokaler	52 968	46 956
Hysesintäkter lokaler	1 360	141 034
Hysesintäkter garage	33 600	67 200
Hysesintäkter p-plats	22 800	40 400
Hysesintäkter förråd	1 962	39 924
Bredband	73 200	73 200
Uppvärmning	263 196	279 035
Pantsättningsavgift	3 675	4 589
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	9 198	15 698
Vidarefakturerade kostnader	8 585	0
Öres- och kronutjämning	0	46
<b>Summa</b>	<b>1 662 925</b>	<b>1 965 181</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga erhållna bidrag	247 664	0
Övriga intäkter	-82	13 466
<b>Summa</b>	<b>247 582</b>	<b>13 466</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	70 608	55 677
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 999	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	23 863	790
Städning enligt avtal	55 500	49 625
Brandskydd	22 485	20 160
Myndighetstillsyn	0	5 092
Gårdkostnader	5 898	0
Snöröjning/sandning	100 075	55 025
Serviceavtal	10 625	7 500
Fordon	0	8 019
Förbrukningsmaterial	4 253	0
<b>Summa</b>	<b>302 305</b>	<b>201 888</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 058	0
Tvättstuga	0	14 790
Trapphus/port/entr	0	3 325
Dörrar och lås/porttele	0	662
VVS	19 675	-182 951
Värmeanläggning/undercentral	14 769	46 250
Ventilation	0	219 350
Elinstallationer	0	1 718
Skador/klotter/skadegörelse	0	38 293
<b>Summa</b>	<b>35 502</b>	<b>141 438</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	4 526 189
Hyseslägenheter	0	167
Stambyte	0	4 452 012
Tvättstuga	0	43 750
Entr/trapphus	0	50 064
VVS	0	2 354 188
Värmeanläggning	146 563	0
Ventilation	33 760	0
Elinstallationer	350 848	0
<b>Summa</b>	<b>531 171</b>	<b>11 426 370</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	184 950	164 633
Olja	441 473	290 158
Vatten	98 602	90 731
Sophämtning/renhållning	60 986	60 848
Grovsopor	82 981	19 690
<b>Summa</b>	<b>868 992</b>	<b>626 060</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 700	54 614
Bredband	83 581	79 130
Fastighetsskatt	61 354	59 534
<b>Summa</b>	<b>190 635</b>	<b>193 278</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	0
Tele- och datakommunikation	3 221	4 440
Juridiska åtgärder	0	26 876
Inkassokostnader	0	5 094
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	12 175	141 036
Fritids och trivselkostnader	181	0
Föreningskostnader	2 100	1 450
Förvaltningsarvode enl avtal	46 638	45 340
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Administration	4 152	471 937
Konsultkostnader	18 125	4 225 600
Bostadsrätterna Sverige	5 120	5 120
<b>Summa</b>	<b>106 747</b>	<b>4 926 893</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50 084	68 241
Revisionsarvode arvoderad	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	15 734	11 488
<b>Summa</b>	<b>65 818</b>	<b>83 729</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	526 770	197 778
Dröjsmålsränta	348	0
Övriga räntekostnader	0	234
<b>Summa</b>	<b>527 118</b>	<b>198 012</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 625 645	4 625 645
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 625 645</b>	<b>4 625 645</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 593 846	-3 500 194
Årets avskrivning	-109 257	-93 652
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 703 102</b>	<b>-3 593 846</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>922 543</b>	<b>1 031 799</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 117 000	25 177 000
Taxeringsvärde mark	25 627 000	25 627 000
<b>Summa</b>	<b>50 744 000</b>	<b>50 804 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	34 455	34 455
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 455</b>	<b>34 455</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-34 455	-34 455
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-34 455</b>	<b>-34 455</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 013	4 178
Klientmedel	0	556 093
Transaktionskonto	189 729	0
Borgo räntekonto	552 570	1 053 918
<b>Summa</b>	<b>756 312</b>	<b>1 614 190</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	48 442	45 700
<b>Summa</b>	<b>48 442</b>	<b>45 700</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,79 %	1 221 199	1 221 199
Nordea	2024-03-20	1,85 %	7 980 000	8 100 000
Nordea	2024-04-12	4,57 %	8 160 000	8 160 000
<b>Summa</b>			<b>17 361 199</b>	<b>17 481 199</b>
Varav kortfristig del			17 361 199	9 501 199

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 761 199 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	121 568	74 494
Uppl kostnad arvoden	68 241	68 241
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 488	11 488
Förutbet hyror/avgifter	104 228	179 916
<b>Summa</b>	<b>305 525</b>	<b>334 139</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 000 000	2 000 000

## Underskrifter

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

Danderyd

---

Clara Allberg  
Styrelseledamot

---

Juliane Renate Kraft  
Ordförande

---

Åsa Ellinor Werner  
Styrelseledamot

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

---

Annette Berkahn Blyhammar  
Revisor

---

Björn Olof Lagerwall  
Revisorssuppleant



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 22:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 11:17

DOCUMENT ID:

B1zfQlM8f0

ENVELOPE ID:

rygGXlQIGA-B1zfQlM8f0

DOCUMENT NAME:

Brf Ståthållaren, 716400-1047 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. <b>Juliane Renate Kraft</b> juliane@julianekraft.se	Signed Authenticated	06.05.2024 14:02 06.05.2024 13:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/03) IP: 195.67.190.48
2. <b>Åsa Ellinor Werner</b> aasawerner@yahoo.com	Signed Authenticated	13.05.2024 19:04 13.05.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/11) IP: 217.210.117.48
3. <b>CLARA ALLBERG</b> clara.allberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 19:15 06.05.2024 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/19) IP: 217.151.192.68
4. <b>Annette Berkahn Blyhammar</b> annette.blyhammar@deduxo.com	Signed Authenticated	15.05.2024 11:51 15.05.2024 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/13) IP: 90.228.218.245
5. <b>Björn Olof Lagerwall</b> bjorn.lagerwall@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 22:59 19.05.2024 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/23) IP: 195.67.190.48

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse 2023

Undertecknad som är vald till revisor i Bostadsföreningen Ståthållaren (716400-1047) avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

På grund av de under räkenskapsåret genomförda planmässiga renoveringarna/åtgärderna uppstår en förlust, som har sin riktighet och är i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks

- Att balans-och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultat på -805 överförs till ny balansräkning där den ansamlade förlusten uppgår till -16945.
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stocksund, 2024-04-15

Annette Berkhahn Blyhammar



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 23:00

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 06.05.2024 11:17

DOCUMENT ID:  
S1VMQeQUMR

ENVELOPE ID:  
BkZf7lQlfr-S1VMQeQUMR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse BRF Ståthållaren 2023.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annette Berkahn Blyhammar annette.blyhammar@deduxo.com	Signed Authenticated	14.05.2024 09:42 14.05.2024 08:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/13) IP: 90.228.218.245
2. Björn Olof Lagerwall bjorn.lagerwall@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 23:00 20.05.2024 22:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/23) IP: 90.231.147.159

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed