

Signering årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 32-signering-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 647297 byte

Hashvärde SHA256:

36a97f889fdf8d06f42df72033adfb5caeec33f50acb2b5561432c08e4812b43

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

KARIN NILSSON

Signerat med BankID 2024-05-13 16:20 Ref: c0546268-164b-4655-83b9-135157782a66

Viktor Ove Gunnar Winblad

Signerat med BankID 2024-05-13 16:34 Ref: f9e9eccc-b9ca-4de3-a24c-67c3818c4303

Lars Mikael Karlsson

Signerat med BankID 2024-05-13 16:40 Ref: c24bed52-e1a1-4607-a162-3d01285001b7

Gunnar Lindhe

Signerat med BankID 2024-05-13 17:03 Ref: 5869eb28-924b-4e26-b679-44c686b9e841

RICHARD JOHANSSON

Signerat med BankID 2024-05-13 17:04 Ref: 42d68853-df32-4e7c-a889-a0c342de8277

Lars Daniel Andreas Boström

Signerat med BankID 2024-05-13 17:14 Ref: f2a13f39-ca78-4e36-852d-1f304899e753

Årsredovisning

för

BRF Stina i Stockholm

769604-1016

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för BRF Stina i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och hyra ut lokaler till näringsidkare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-20. Adress: Västmannagatan 77, Frejgatan 46A och 46B 113 26 Stockholm.

Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Midgård 3	2000-11-20	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna och är försäkrad hos försäkringsbolaget Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg, som dock är förenad med vissa villkor, ingår för alla bostadsrätter i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1903 och består av ett flerbostadshus ett till fem våningar.

Byggnadernas totala yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 729 kvadratmeter, varav 2 887 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 842 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler som hyrs ut till näringsidkare.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	19	8	7

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m	Uppsägnings tid
Bageri	185	2025-09-30	9 mån
Frisörsalong	84	2028-09-30	9 mån
Bokförlag	79	2024-12-31	9 mån
Grossistverksamhet	39	2025-09-30	9 mån
Bildelsförsäljning	455	2028-08-31	9 mån

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Genomgångar görs regelbundet för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB.

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av Kents rör och fastighetservice:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- | | |
|-----------------------|------------------------------|
| - Ventilation | Södra Ventilationsgruppen AB |
| - Lokalvård | AtlasBore |
| - Gård | Oscars Jordnära tjänster |
| - Tak/vattenavrinning | Essingeplåt |
| - Värme | Stockholm Exergi |
| - Brandskydd | LTP Säkerhetsteknik AB |
| - Hiss | Hissen AB |

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Tele 2.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd

Installation av fjärrvärme	1989
Rörstambyte	1989
Elstambyte	1989
Nya balkonger	2000-talet
Avisningsystem	2002/2011
Säkerhetsdörrar	2006
Nya entrédörrar	2008
Expansionskärl	2009
Stamreglerventil	2010
Radiatorventiler	2010
Ommålning av taket	2011
Omputsning av fasad och renovering av fönster	2011
Rivning och uppbyggnad av innergården	2012
Byte av undercentral	2015
Skalskyddsåtgärder	2017
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2017
Nytt passersystem	2019
Balkongrenoveringar	2019
Nya entrédörrar lokaler	2020
Fönsterrenovering	2020
Fönstermålning	2022
Byte termostatventiler	2022
Byte torktumlare i tvättstuga	2022
OVK	2023

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39 st.
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 62 st.

Om bostadsrättsöverlåtelse

Vid bostadsrättsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift, enligt stadgarna. Styrelsen informerar också om att föreningens stadgar tillåter att neka medlemskap om det antas att förvärvaren inte kommer att permanent bosätta sig i lägenheten, då det krävs en så kallad boendeavsikt för medlemskap.

Om andrahandsuthyrning

Styrelsens utgångspunkt är att föreningens medlemmar ska bo i bostadsrättsföreningen. Styrelsen ser allvarligt på att andrahandsuthyrning sker utan att söka tillstånd eftersom det strider mot föreningens stadgar (18 §), bostadsrättslagen (7 kap 10-11 §§) och den information styrelsen i Brf Stina har lagt ut på föreningens hemsida.

Vid prövning av en ansökan om andrahandsuthyrning via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör beaktar styrelsen att en korttidsuthyrning via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör kan liknas vid hotellverksamhet och det kan uppfattas som störande för övriga boende föreningen när många okända personer rör sig i fastigheten. (Jfr Hyresnämndens i Stockholms beslut 2015-08-17 i ärende nr 8741-15). Upplägget med Airbnb och motsvarande tjänsteleverantörer strider helt enkelt mot utgångspunkten att föreningens medlemmar ska bo i bostadsrättsföreningen vilket styrelsen ser som en förutsättning för att föreningen ska fungera.

En medlem bör därför utgå från att en ansökan om korttidsuthyrning i andra hand via Airbnb eller en motsvarande tjänsteleverantör kommer att avslås.

Styrelsen

Styrelsen har sedan föregående årsstämma haft följande sammansättning

Gunnar Lindhe	Ledamot	
Richard Johansson	Ledamot	
Viktor Winblad	Ledamot	Ordförande
Lars Karlsson	Ledamot	
Karin Nilsson	Ledamot	
Ulrik Lindfors	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.
Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor Daniel Boström.

Valberedning

Carl Skoog

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-22 och extra föreningsstämma 2023-06-19 för beslut om stadgeändring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 348	3 102	2 983	2 973
Resultat efter finansiella poster	-298	-599	16	-736
Årsavg.per kvm bostadsyta	597	557	533	533
Soliditet (%)	70,00	70,00	70,00	70,00
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 331	4 572	-	-
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	5 686	5 906	5 906	6 183
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,37	10,61	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	246	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50,47	49,25	-	-

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala !årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett negativt resultat på -298 tkr men har ett positivt resultat på 398 tkr, om hänsyn tas till avskrivningar som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens likviditetsöverskott har under året använts till amortering på 900 tkr, för att minska räntekostnaderna. Föreningens lånebild är på en rimlig nivå och bedöms ha möjlighet till ytterligare lånefinansiering för framtida renoverings- och reparationsutgifterna vid behov. Styrelsen avser även att fortsatt anpassa avgifterna utifrån hyresindex för att långsiktigt möta föreningens kostnadsökningar för fastighetskostnader.

Upplysning vid förlust

Föreningen följer regelverket K2 och hanterar kostnaderna för underhåll genom att bokföra dem löpande när de inträffar. Det finns en strategisk underhållsplan utarbetad för att hantera de långsiktiga ekonomiska förpliktelseerna. Denna plan efterföljs noggrant, och för att täcka dessa kostnader görs avsättningar som finansieras genom amortering på föreningens lån samt genom att ackumulera egna sparade medel. Dessutom hanteras förändringar i de kortsiktiga ekonomiska åtagandena, såsom räntekostnader och driftskostnader, huvudsakligen genom att justera medlemsavgifterna. Detta tillvägagångssätt säkerställer att föreningen kan möta både nuvarande och framtida ekonomiska behov på ett effektivt sätt

Årsavgifter

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 1 januari 2024 med 6,5%.

Lån

Föreningen har per årsskiftet 5 stycken lån hos SEB om sammanlagt 16 150 000 kr. 37 % av föreningens lån är placerade med rörlig ränta. Räntevillkor och föreningens bindningstider framgår av not 10.

I slutet av 2024 skall föreningen förnya ett bundet lån om 2.400 tkr vilket utifrån dagens ränteläge innebär en ökad räntekostnad men påverkar föreningen huvudsakligen först under 2025.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1589 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp årets utgång
Medlemsinsatser	42 945 087	0		42 945 087
Upplåtelseavgifter	7 169 685			7 169 685
Fond för UH	2 245 730		120 000	2 365 730
Balkong fond	37 380		15 120	52 500
Balanserat Resultat	-7 684 489	-599 028	-120 000	-8 403 517
Årets resultat	-599 028	599 028	-298 312	-298 312
Totalt	44 114 365	0	-283 192	43 831 173

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-8 403 517
årets förlust	-298 312
	-8 701 829

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	820 000
Av fond för yttre UH ianspråkats	-150 000
i ny räkning överföres	-9 371 829
	-8 701 829

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 348 481	3 101 863
Övriga rörelseintäkter	2	65 524	161 932
Summa rörelseintäkter		3 414 005	3 263 795
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 526 460	-2 186 108
Driftskostnader	4	-732 053	-521 432
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-122 005	-135 226
Personalkostnader	6	-118 278	-107 502
Avskrivningar	7	-696 937	-696 937
Summa rörelsekostnader		-3 195 733	-3 647 205
Rörelseresultat		218 272	-383 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 798	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 382	-215 838
Summa finansiella poster		-516 584	-215 618
Resultat efter finansiella poster		-298 312	-599 028
Årets resultat		-298 312	-599 028

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	59 790 499	60 479 288
Inventarier, verktyg och installationer	9	105 920	114 068
Summa materiella anläggningstillgångar		59 896 419	60 593 356

Summa anläggningstillgångar

59 896 419

60 593 356

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		761 064	660 013
Övriga fordringar		97 597	32 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 336	59 377
Summa kortfristiga fordringar		925 997	751 993

Kassa och bank

Kassa och bank		1 050 219	1 464 371
Summa kassa och bank		1 050 219	1 464 371
Summa omsättningstillgångar		1 976 216	2 216 364

SUMMA TILLGÅNGAR

61 872 635

62 809 720

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 114 772	50 114 772
Avsättning balkongunderhåll		52 500	37 380
Fond för yttre underhåll		2 365 730	2 245 730
Summa bundet eget kapital		52 533 002	52 397 882
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 403 517	-7 684 489
Årets resultat		-298 312	-599 028
Summa ansamlad förlust		-8 701 829	-8 283 517
Summa eget kapital		43 831 173	44 114 365
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 780 000	10 180 000
Deposition		265 539	142 446
Summa långfristiga skulder		8 045 539	10 322 446
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 370 000	6 870 000
Leverantörsskulder		282 135	296 695
Skatteskulder		22 287	18 016
Övriga skulder		214 668	139 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 106 833	1 048 699
Summa kortfristiga skulder		9 995 923	8 372 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 872 635	62 809 720

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-298 312	-599 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	696 937	696 937
Betald skatt	-39 866	5 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	358 759	103 620
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av avgifts- och hyresfordringar	-101 051	-69 085
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 816	-9 243
Förändring av leverantörsskulder	-14 560	150 050
Förändring av kortfristiga skulder	133 303	782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 635	176 124
Investeringsverksamheten		
Investering i materiella anläggningstillgångar	0	-122 216
Inbetalda depositioner	123 093	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	123 093	-122 216
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning balkongfond	15 120	15 120
Amortering av lån	-900 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-884 880	15 120
Årets kassaflöde	-414 152	69 028
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 464 371	1 395 343
Likvida medel vid årets slut	1 050 219	1 464 371

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planenlig amortering. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 10 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplan.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader/Reovering butik	1,00
Gårdsrenovering	1,50
Takarbeten	5,00
Fasad	3,34
Torktumlare	6,67

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 649 027	1 539 554
Hyror lokaler	1 625 481	1 494 532
Årsavgift kabel-TV/bredband	73 944	67 777
Öresutjämning	29	0
	3 348 481	3 101 863

I årsavgifterna ingår värme och vatten. Kabel-tv och bredband debiteras separat som ett obligatoriskt tillägg och framgår på en egen rad i noten.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 138	12 050
Utdelning Brandkontoret	10 400	11 960
Övriga ersättningar och intäkter	0	1 092
Andrahandsuthyrning	4 812	2 818
Försäkringsersättningar	0	134 011
Erhållna statliga bidrag	43 174	0
	65 524	161 931

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer och planerat underhåll	-519 928	-1 143 856
Markytor, trädgård	-26 339	-32 734
El	-161 271	-245 533
Värme	-557 500	-535 955
Vatten och avlopp	-149 862	-136 193
Sophämtning/renhållning	-111 560	-91 837
	-1 526 460	-2 186 108

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-122 387	-55 050
Besiktning hiss	-4 688	-4 481
Hisservice	-22 370	-25 926
Övriga fastighetskostnader	-35 412	-14 863
Fastighetsförsäkring	-88 470	-75 687
Kabel-tv	-22 872	-36 034
Bredband	-71 348	-53 907
F-skötsel	-28 888	-21 325
Fastighetsskatt	-201 971	-199 241
Snöröjning	-47 622	-34 919
OVK	-78 728	0
Entrémattor	-7 296	0
	-732 052	-521 433

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden	-30 719	-28 844
Rådgivning	-5 440	-20 904
Fastighetsförvaltning	-79 345	-76 079
Möteskostnader	-1 963	0
Bankkostnader	-4 538	-4 398
Föreningsavgift	0	-5 001
	-122 005	-135 226

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden ink.soc.avg.	-118 278	-107 502
	-118 278	-107 502

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-381 589	-381 589
Ombyggnad	-307 200	-307 200
Inventarier/verktyg	-8 148	-8 148
	-696 937	-696 937

Not 8 Byggnader och mark/Renovering butik

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	56 854 250	56 854 250
Utgående anskaffningsvärde	56 854 250	56 854 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 133 162	-6 751 573
Årets avskrivningar enligt plan	-381 589	-381 589
Utgående avskrivning enligt plan	-7 514 751	-7 133 162
Planenligt restvärde vid årets slut	49 339 499	49 721 088
Taxeringsvärde		
Byggnad	61 800 000	61 800 000
Mark	98 200 000	98 200 000
	160 000 000	160 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	146 000 000	146 000 000
Lokaler	14 000 000	14 000 000
	160 000 000	160 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	15 551 615	15 551 615
Utgående anskaffningsvärde	15 551 615	15 551 615
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 793 415	-4 486 215
Årets avskrivningar enligt plan	-307 200	-307 200
Utgående avskrivning enligt plan	-5 100 615	-4 793 415
Planenligt restvärde vid årets slut	10 451 000	10 758 200
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	49 339 499	49 721 088
Ombyggnad	10 451 000	10 758 200
	59 790 499	60 479 288

Not 9 Inventarier och verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden	122 216	122 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 216	122 216
Vid årets början	-8 148	0
Årets avskrivningar	-8 148	-8 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 296	-8 148
Utgående redovisat värde	105 920	114 068

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,810	2024-12-28	2 400 000	2 400 000
SEB 3 månader rörlig ränta	4,520	2024-03-28	1 100 000	1 100 000
SEB	0,860	2025-07-28	3 400 000	3 400 000
SEB 3 månader rörlig ränta	4,560	2027-09-28	4 380 000	4 380 000
SEB	4,520	2024-09-28	4 870 000	5 770 000
			16 150 000	17 050 000
Kortfristig del av långfristig skuld			8 370 000	6 870 000

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 020 000	31 020 000
	31 020 000	31 020 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Gunnar Lindhe

Richard Johansson

Viktor Winblad
Ordförande

Lars Karlsson

Karin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm

Org.nr. 769604-1016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm för år 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". 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 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stina i Stockholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den dag som framgår av elektronisk underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.