

# Årsredovisning 2023

Brf Stinsen 8

702002-1478



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Stinsen 8

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
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 kommer 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-04.

### 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>
Roslagsbanan 26	1943	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 1 595 kvm samt 2 lokaler och 4 garage om totalt 94 kvm. Byggnadens totalyta är 1 689 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Nils-Ola Omma	Ordförande
Desi Medghoul	Styrelseledamot
Fredrik Dahlgren	Styrelseledamot
Sofie Gauw	Styrelseledamot
Stefan Almér	Styrelseledamot
Anna Hedberg	Suppleant

### Valberedning

Veronica Fogelin

### Firmateckning

Firman tecknas dels av hela styrelsen, dels av två styrelseledamöter i förening

### Revisorer

Mikael Näsélius Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Underhåll av markanläggning
- 2022 ● Utbyte av belysningsarmatur i trapphus, installation av nödbelysning.  
Installation av nytt ventilationsaggregat i tvättstugan.
- 2020 ● Ommålning trapphus
- 2019 ● Utbyte av stengolv på entréplan och djuprengöring av stenbeläggning på övriga plan
- 2018 ● Ytskiktsreovering av tvättstuga och torkrum
- 2016 ● Indragning av fiber
- 2014 ● Fönsterbyte inkl montering av ljudisolerande extrafönster
- 2012 ● Renovering av hiss
- 2004 ● Renovering av fasad, tak och balkong
- 1995 ● Renovering av VA-stammar och elstammar

### Planerade underhåll

- 2024 ● Utbyte av motor i hissinstallationen

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverans	Nordic Green Energy AB
Leverans av internetkommunikation	Bahnhof AB
Lokalvård	Anders Lindberg Städservice AB
Teknisk fastighetsförvaltning	K Grundberg Projekt AB
Tekniskt underhåll tvättutrustning	Entema Entreprenad och Service AB
Underhållsavtal hissinstallation	Elevate Stockholm AB
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Rörelseintäkterna har under verksamhetsåret ökat med +5% (+8%) jämfört med föregående år. (%-talen inom parentes avser förändringen under föregående år) Rörelsekostnaderna, före avskrivningar, har minskat med -18% (+39%) eller -269 421 kr. Den enskilt största posten som påverkat utfallet bland rörelsens kostnader är en minskning av planerat underhåll under 2023. De taxebundna kostnaderna, som under 2022 ökade med +9% har detta år inte förändrats jämfört med föregående år, totalt sett. Kostnaden för fjärrvärme är en kostnad som stiger varje år medan kostnaden för elström, där föreningen har ett rörligt avtal, har kompenserat höjningen för fjärrvärmens då kostnaden för el minskat med -35% jämfört med föregående år.

Styrelsen har även detta år omförhandlat villkoren för två fastighetslån med SEB som löper med rörlig ränta. De stigande räntenivåerna i marknaden har slagit igenom i föreningens resultaträkning under året och föreningens genomsnittliga räntenivå har under året ökat till 2,47% jämfört med 1,13% under föregående år. Föreningens likvida medel har under året ökat med 286 179 kr och huvuddelen av dessa likvida medel är avsatta för framtida underhåll. Styrelsen har under året valt att placera majoriteten av de likvida medlen på ett räntebärande konto hos SBAB vilket genererat en positiv resultateffekt.

Föreningen gick in i 2023 där styrelsen hade beslutat om en avgiftshöjning med +7% med verkan från och med 2022-10-01. Styrelsen beslutade under 2023 om en ytterligare höjning med ytterligare +3% med verkan från och med 2023-04-01. För att möta beräknade höjda drifts- och räntekostnader under 2024 så beslutade styrelsen i oktober om en höjning av avgiften med +10,5% med verkan från och med 2024-01-01. Föreningens hyresintäkter för uthyrda lokaler och p-platser har under 2023 ökat med förändringen av KPI.

### Förändringar i avtal

Ett nytt avtal gällande underhåll av föreningens hissinstallation har tecknats med Elevate Stockholm AB med verkan från och med 2023-01-01. En överenskommelse har under fjärde kvartalet gjorts med hyresgästen Telia där hyresgästen övergick till att teckna ett eget elabonnemang för elförsörjning till de installationer hyresgästen har i föreningens fastighet.

### Övriga uppgifter

Styrelsen har under perioden 2023-01-01--2023-05-30 bestått av följande personer:

Beatrice Gullström, ledamot (avgick på egen begäran per 2023-02-20)

Carl Filip Bergendal, ledamot

Desi Medghoul, ledamot

Fredrik Dahlgren, ledamot

Nils-Ola Omma, ledamot och ordförande

David Goldstein, suppleant

Föreningsstämman per 2023-05-30 valde följande personer till ledamöter/suppleant fram till och med slutet av föreningsstämman 2024:

Anna Hedberg, suppleant

Desi Medghoul, ledamot

Fredrik Dahlgren, ledamot

Nils-Ola Omma, ledamot

Sofie Gauw, ledamot

Stefan Almér, ledamot

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 409 305	1 337 804	1 260 420	1 192 896
Resultat efter fin. poster	78 664	-216 284	58 234	-63 342
Soliditet (%)	21	20	23	22
Yttre fond	916 948	978 474	836 183	646 241
Taxeringsvärde	76 421 000	76 421 000	63 314 000	63 314 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	628	620	573
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	73,6	78,4	76,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 506	3 506	3 506	3 506
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 311	3 489	3 489	3 489
Sparande per kvm totalyta, kr	187	156	201	95
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	88	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	145	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	236	252	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	1,13	0,97	1,25
Räntekänslighet (%)	5,19	5,58	5,66	6,12

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	189 900	-	-	189 900
Upplåtelseavgifter	856 100	-	-	856 100
Fond, yttre underhåll	978 474	-	-61 526	916 948
Reservfond	35 048	-	-	35 048
Balanserat resultat	-308 156	-216 284	61 526	-462 914
Årets resultat	-216 284	216 284	78 664	78 664
<b>Eget kapital</b>	<b>1 535 082</b>	<b>0</b>	<b>78 664</b>	<b>1 613 746</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-462 914
Årets resultat	78 664
<b>Totalt</b>	<b>-384 250</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	189 942
Att från yttre fond i anspråk ta	-21 250
Balanseras i ny räkning	-552 942
	<b>-384 250</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	1 409 305	1 357 946
Övriga rörelseintäkter	3	21 668	4 185
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 430 973</b>	<b>1 362 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-880 830	-1 125 266
Övriga externa kostnader	9	-86 736	-93 990
Personalkostnader	10	-57 368	-83 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 520	-215 520
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 240 455</b>	<b>-1 517 810</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>190 519</b>	<b>-155 679</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 280	2 866
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-138 134	-63 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 854</b>	<b>-60 605</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>78 664</b>	<b>-216 284</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>78 664</b>	<b>-216 284</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	6 150 852	6 364 788
Maskiner och inventarier	13	14 180	15 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 165 032</b>	<b>6 380 552</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 165 032</b>	<b>6 380 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 561	65 287
Övriga fordringar	14	168 062	209 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 234	67 130
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>235 857</b>	<b>341 556</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 138 423	852 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 138 423</b>	<b>852 224</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 374 280</b>	<b>1 193 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 539 311</b>	<b>7 574 332</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 046 000	1 046 000
Uppskrivningsfond		35 048	35 048
Fond för yttre underhåll		916 948	978 474
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 997 996</b>	<b>2 059 522</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-462 914	-308 156
Årets resultat		78 664	-216 284
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-384 250</b>	<b>-524 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 613 746</b>	<b>1 535 082</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	1 900 000	3 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 900 000</b>	<b>3 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 692 500	2 392 500
Leverantörsskulder		59 295	74 201
Skatteskulder		5 922	-7 195
Övriga kortfristiga skulder		1 082	-2 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	266 766	382 293
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 025 565</b>	<b>2 839 250</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 539 311</b>	<b>7 574 332</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	190 519	-155 679
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	215 520	215 520
	<b>406 039</b>	<b>59 841</b>
Erhållen ränta	26 280	2 866
Erlagd ränta	-137 439	-61 903
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>294 879</b>	<b>804</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 823	-54 516
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-114 380	120 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>245 322</b>	<b>66 320</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>245 322</b>	<b>66 320</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 060 929</b>	<b>994 608</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 306 251</b>	<b>1 060 929</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Stinsen 8 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.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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:

Fastighetsförbättringar	2 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	5 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	992 157	925 610
Hysesintäkter, lokaler	186 514	166 040
Hysesintäkter, p-platser	110 328	101 472
Kabel-TV/Bredband	84 456	76 806
El	35 850	88 018
<b>Summa</b>	<b>1 409 305</b>	<b>1 357 946</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Öres- och kronutjämning	-2	0
Elprisstöd	21 670	0
Övriga intäkter	0	4 185
<b>Summa</b>	<b>21 668</b>	<b>4 185</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	45 352	29 021
Städning	40 431	42 424
Besiktning och service	12 634	9 098
Trädgårdsarbete	897	2 784
Övrigt	12 261	14 611
<b>Summa</b>	<b>111 574</b>	<b>97 938</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	20 800	104 961
Tvättstuga	4 436	18 155
Dörrar och lås/porttele	24 252	0
Hissar	56 737	26 747
<b>Summa</b>	<b>106 225</b>	<b>149 863</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Planerade underhåll	0	251 468
Gård/markytor	21 250	0
<b>Summa</b>	<b>21 250</b>	<b>251 468</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	91 581	141 848
Återbetalning elstöd	9 133	0
Uppvärmning	268 103	231 741
Vatten	38 769	30 878
Sophämtning	25 348	27 422
<b>Summa</b>	<b>432 934</b>	<b>431 889</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övrigt	0	290
Fastighetsförsäkringar	35 588	33 611
Bredband	84 286	84 352
Fastighetskatt	88 973	75 856
<b>Summa</b>	<b>208 847</b>	<b>194 109</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	504	0
Övriga förvaltningskostnader	27 798	31 465
Juridiska kostnader	0	11 953
Ekonomisk förvaltning	56 060	50 572
Konsultkostnader	2 375	0
<b>Summa</b>	<b>86 736</b>	<b>93 990</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löner, tjänstemän	42 927	64 731
Övriga arvoden	2 500	0
Sociala avgifter	11 941	13 871
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	3 682
Övriga personalkostnader	0	750
<b>Summa</b>	<b>57 368</b>	<b>83 034</b>

<b>NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	138 134	63 237
Övriga räntekostnader	0	234
<b>Summa</b>	<b>138 134</b>	<b>63 471</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 548 812	11 548 812
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 548 812</b>	<b>11 548 812</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 184 024	-4 970 088
Årets avskrivning	-213 936	-213 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 397 960</b>	<b>-5 184 024</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 150 852</b>	<b>6 364 788</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>490 000</i>	<i>490 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	23 111 000	23 111 000
Taxeringsvärde mark	53 310 000	53 310 000
<b>Summa</b>	<b>76 421 000</b>	<b>76 421 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	147 800	147 800
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>147 800</b>	<b>147 800</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-132 036	-130 452
Avskrivningar	-1 584	-1 584
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-133 620</b>	<b>-132 036</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>14 180</b>	<b>15 764</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	234	435
Nabo Klientmedelskonto	167 828	208 704
Borgo	0	0
<b>Summa</b>	<b>168 062</b>	<b>209 139</b>



## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 620	32 260
Försäkringspremier	12 116	11 356
Bredband	7 021	7 030
Förvaltning	17 477	16 484
<b>Summa</b>	<b>48 234</b>	<b>67 130</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-04-28	1,00 %	900 000	900 000
SEB	2026-04-28	1,00 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2024-06-28	5,18 %	900 000	900 000
SEB	2023-09-28	5,12 %	1 492 500	1 492 500
SEB	2024-08-28	0,77 %	1 300 000	1 300 000
<b>Summa</b>			<b>5 592 500</b>	<b>5 592 500</b>
Varav kortfristig del			3 692 500	2 392 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 592 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 177	94 150
Fastighetsskötsel	5 500	16 500
El	7 081	25 930
Uppvärmning	39 496	35 538
Vatten	6 564	6 375
Löner	28 000	35 333
Sociala avgifter	7 633	8 235
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	-1 169
Utgiftsräntor	3 384	2 689
Förutbetalda avgifter/hyror	158 431	156 975
Beräknat revisionsarvode	2 500	1 737
<b>Summa</b>	<b>266 766</b>	<b>382 293</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 825 000	7 825 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I februari 2024 så har en modernisering av fastighetens hissinstallation genomförts. Föreningens kostnad för detta uppgår till drygt 600 000 kr och har finansierats med egna medel.

## Underskrifter

Stockholm den dagen som framgår av de elektroniska underskrifterna.

---

Nils-Ola Omma  
Ordförande

---

Desi Medghoul  
Styrelseledamot

---

Fredrik Dahlgren  
Styrelseledamot

---

Sofie Gauw  
Styrelseledamot

---

Stefan Almér  
Styrelseledamot

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

---

Mikael Näselius  
Internrevisor

# 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.

## Underskrift 1

Namn: Nils-Ola Omma  
Företag: Brf Stinsen 8  
Befattning: Styrelseledamot/ordförande  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 14:04:54 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 5b002062867543a48607fa143ab04b0b

## Underskrift 2

Namn: Desi Medghoul  
Företag: Brf Stinsen 8  
Befattning: Styrelseledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 15:50:33 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 3c483c660e3a4fe39671dfa2fd41c673

## Underskrift 3

Namn: Sofie Gauw  
Företag: Brf Stinsen 8  
Befattning: Styrelseledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 16:02:50 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 273817a3ecc94a3b89a7bed2abf95fec

## Underskrift 4

Namn: Fredrik Dahlgren  
Företag: Brf Stinsen 8  
Befattning: Styrelseledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 17:19:19 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 51442941ffd548cc84b6ff9122c890c5

## Underskrift 5

Namn: Stefan Almér  
Företag: Brf Stinsen 8  
Befattning: Styrelseledamot  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 21:11:57 GMT+02:00  
Transaktions-ID: fd2f6ec0e847431f9abcb0bc3a251cb9

## Underskrift 6

Namn: Mikael Näselius  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 21:29:04 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 9327284191ce4a2a9f7bbc155abdc808

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Stinsen 8**  
**Organisationsnummer: 702002-1478**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 för år 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen. Mitt ansvar som revisor i föreningen är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen så att jag i rimlig grad kan försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision har givit mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Styrelsen har enligt min bedömning verkat på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt i enlighet med föreningens stadgar. Därmed rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Näselius  
Föreningsrevisor

# 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.

## Underskrift 1

Namn: Mikael Näselius  
Befattning: Revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-04-07 21:32:53 GMT+02:00  
Transaktions-ID: fbde1cf3f5ce4ce6bc802b702e3da2a4