



# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staben i Järvastaden

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-22 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Staben 1	2006	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 629 kvm. Byggnadernas totalyta är 2629 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marcus Flink Ekström	Ordförande
Anca-Mihaela Dragnea	Styrelseledamot
Hanna Kristina Josefine Melkon	Styrelseledamot
Martin Roos	Styrelseledamot

### Valberedning

Maria Svensson

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

## Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av absorptionsfläkt i värmeanläggning  
Upprustning av tomtavgränsare baksida  
Stamspolning
- 2022** ● Värmeanläggning - Byte delar av styrpump  
Ventilationsfläkt - Byte av  
OVK genomförd

## Planerade underhåll

- 2025** ● Utbyte av nödtelefoner Hissar
- 2024** ● Renovering av fastighetens nedre balkonger/uteplatser  
Underhåll av värmeanläggning

## Avtal med leverantörer

Värme	Norrenergi
Fastighetsskötsel, städ och teknisk förvaltning	Cityförvaltning
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	PreZero
Kabel TV och Bredband	Tele2
Brandsäkerhetsarbete	Brandsäkra
Bysmeden	Nycklar
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss
EI	Vattenfall
SBC	Ekonomisk förvaltning

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes 2023 med 3 % till följd av ökade leverantörs och räntekostnader. Två av föreningens fyra lån hypotekslån har fått höjda räntor under året.

Föreningen har även amorterat 1,05 MSEK på sin hos Swedbank upptagna checkkredit.

### **Förändringar i avtal**

Inga nya leverantörer.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 54 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 149 180	2 096 823	2 081 280	2 082 218
Resultat efter fin. poster	-388 687	164 861	-4 428 002	178 056
Soliditet (%)	70	70	72	73
Yttre fond	342 000	252 000	1 091 203	923 203
Taxeringsvärde	84 000 000	84 000 000	69 000 000	69 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 113	9 470	9 452	8 555
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 113	9 470	9 452	8 555
Sparande per kvm totalyta, kr	101	312	-39	332
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	27	21	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	117	114	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	18	20	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	163	156	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,19	-	-	-

**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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förlusten beror främst på ökade driftkostnader och högre räntekostnader som har överstigit föreningens intäkter. Föreningar har under räkenskapsåret amorterat av sin checkkredit för att minska räntekostnader.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	62 830 000	-	-	62 830 000
Fond, yttre underhåll	252 000	-	90 000	342 000
Balanserat resultat	-4 696 686	164 861	-90 000	-4 621 824
Årets resultat	164 861	-164 861	-388 687	-388 687
<b>Eget kapital</b>	<b>58 550 176</b>	<b>0</b>	<b>-388 687</b>	<b>58 161 489</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 531 825
Årets resultat	-388 687
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 010 511</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 010 511</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	2 149 180	2 096 823
Övriga rörelseintäkter	3	0	215 468
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 149 180</b>	<b>2 312 291</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 173 892	-1 007 822
Övriga externa kostnader	8	-118 919	-177 825
Personalkostnader	9	-45 995	-36 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-654 996	-655 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 993 802</b>	<b>-1 877 623</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>155 378</b>	<b>434 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 165	3 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-562 230	-273 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-544 065</b>	<b>-269 807</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-388 687</b>	<b>164 861</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-388 687</b>	<b>164 861</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	81 620 171	82 275 167
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 620 171</b>	<b>82 275 167</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 620 171</b>	<b>82 275 167</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 977	0
Övriga fordringar	12	939 609	1 574 440
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>944 586</b>	<b>1 574 440</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 343	3 809
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 343</b>	<b>3 809</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>945 929</b>	<b>1 578 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 566 100</b>	<b>83 853 416</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		62 830 000	62 830 000
Fond för yttre underhåll		342 000	252 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 172 000</b>	<b>63 082 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 621 824	-4 696 686
Årets resultat		-388 687	164 861
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 010 511</b>	<b>-4 531 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 161 489</b>	<b>58 550 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	13	1 468 625	2 405 662
Skulder till kreditinstitut	14, 16	22 490 000	11 670 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 958 625</b>	<b>14 075 662</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	10 820 000
Leverantörsskulder		50 790	42 866
Skatteskulder		99 456	95 296
Övriga kortfristiga skulder		0	15 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	295 741	253 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>445 986</b>	<b>11 227 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 566 100</b>	<b>83 853 416</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>155 378</b>	<b>434 668</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	654 996	655 000
	<b>810 374</b>	<b>1 089 668</b>
Erhållen ränta	18 165	3 930
Erlagd ränta	-526 741	-280 338
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>301 798</b>	<b>813 259</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 536	-14 112
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 919	-74 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>313 253</b>	<b>724 604</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av checkräkningskredit	-937 037	2 405 662
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-937 037</b>	<b>2 405 662</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-623 784</b>	<b>3 130 266</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 515 440</b>	<b>-1 614 827</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>891 656</b>	<b>1 515 440</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staben i Järvastaden 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 kabel-tv, 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 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	2 028 588	1 969 498
Intäkter kabel-TV	111 744	111 744
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	4 725	14 490
Överlåtelseavgift	2 521	0
Andrahandsuthyrning	0	1 050
Övriga fakturerade kostnader	1 485	0
Öres- och kronutjämning	-3	41
<b>Summa</b>	<b>2 149 180</b>	<b>2 096 823</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	360
Försäkringsersättning	0	215 108
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>215 468</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	58 563	64 809
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 596	5 632
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	45 539
Städning enligt avtal	66 191	46 863
Hissbesiktning	4 388	4 238
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	59 938
Brandskydd	36 165	34 845
Gårdkostnader	1 160	500
Sophantering	4 838	4 313
Serviceavtal	32 876	11 957
Fordon	0	1 119
Förbrukningsmaterial	15 992	6 936
<b>Summa</b>	<b>229 768</b>	<b>286 689</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	13 281	0
Sophantering/återvinning	0	6 843
Dörrar och lås/porttele	688	8 363
VVS	51 745	3 941
Värmeanläggning/undercentral	55 000	0
Ventilation	34 308	-10 200
Hissar	0	19 524
Fönster	31 572	0
Mark/gård/utemiljö	25 475	0
Vattenskada	0	2 873
<b>Summa</b>	<b>212 068</b>	<b>31 343</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	57 496	72 263
Uppvärmning	331 427	308 276
Vatten	56 771	47 622
Sophämtning/renhållning	53 725	46 631
<b>Summa</b>	<b>499 419</b>	<b>474 792</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	54 341	47 253
Kabel-TV	127 448	119 137
Fastighetsskatt	50 848	48 608
<b>Summa</b>	<b>232 637</b>	<b>214 998</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Tele- och datakommunikation	6 110	6 898
Juridiska åtgärder	0	63 750
Inkassokostnader	0	515
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	17 000
Styrelseomkostnader	0	2 400
Fritids och trivselkostnader	1 665	0
Föreningskostnader	2 727	800
Förvaltningsarvode enl avtal	53 470	54 183
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	6 078	0
Administration	6 497	26 305
Konsultkostnader	1 750	0
Bostadsrätterna Sverige	5 170	5 170
<b>Summa</b>	<b>118 919</b>	<b>177 825</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	10 995	1 976
<b>Summa</b>	<b>45 995</b>	<b>36 976</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	447 782	226 865
Ränta checkräkning	114 448	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	18
Övriga räntekostnader	0	46 853
<b>Summa</b>	<b>562 230</b>	<b>273 736</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	88 600 000	88 600 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>88 600 000</b>	<b>88 600 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 324 833	-5 669 833
Årets avskrivning	-654 996	-655 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 979 829</b>	<b>-6 324 833</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 620 171</b>	<b>82 275 167</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 100 000</i>	<i>23 100 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>84 000 000</b>	<b>84 000 000</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	49 296	62 809
Klientmedel	0	458 747
Transaktionskonto	259 696	0
Borgo räntekonto	630 617	1 052 884
<b>Summa</b>	<b>939 609</b>	<b>1 574 440</b>

<b>NOT 13, CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljad kredit	2 500 000	2 500 000
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>1 468 625</b>	<b>2 405 662</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2027-04-23	1,07 %	5 835 000	5 835 000
Swedbank	2025-08-25	4,50 %	5 835 000	5 835 000
Swedbank	2026-06-17	1,01 %	5 835 000	5 835 000
Swedbank	2025-08-25	4,54 %	4 985 000	4 985 000
<b>Summa</b>			<b>22 490 000</b>	<b>22 490 000</b>
Varav kortfristig del			0	10 820 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 490 000 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.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	64 567	29 078
Uppl kostnad arvoden	35 600	35 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 186	10 997
Förutbet hyror/avgifter	184 388	178 361
<b>Summa</b>	<b>295 741</b>	<b>253 436</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 840 000	25 840 000

### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna höjdes 2024 med 3 % till följd av ökade leverantörs och räntekostnader. Långdragen tvist med byggentreprenad avslutad genom förlikning. 1M SEK tillfört föreningen i Januari 2024, kommer att användas för att betala av upptagen checkkredit. Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Solna

---

Marcus Flink Ekström  
Ordförande

---

Hanna Kristina Josefine Melkon  
Styrelseledamot

---

Anca-Mihaela Dragnea  
Styrelseledamot

---

Martin Roos  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2024 07:40

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.06.2024 12:05

DOCUMENT ID:

B1Wr-Ti-BC

ENVELOPE ID:

B1S-aiWrA-B1Wr-Ti-BC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Staben i Järvastaden, 769613-9455 - Årsredovisning 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Roos martinsaegebrecht90@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 12:57 08.06.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/16) IP: 94.255.243.65
2. MARCUS FLINK EKSTRÖM marcus.ekstroem@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 13:48 08.06.2024 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/06/17) IP: 188.149.227.38
3. Hanna Kristina Josefine Melkon HannaMelkon@hotmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 14:06 08.06.2024 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/20) IP: 151.177.89.22
4. Anca-Mihaela Dragnea cernea.anca@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2024 17:57 08.06.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/19) IP: 188.149.227.38
5. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	09.06.2024 07:40 09.06.2024 07:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staben i Järvastaden, org. nr 769613-9455

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staben i Järvastaden för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staben i Järvastaden för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2024 07:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.06.2024 12:05

DOCUMENT ID:

r1QHZpoZHA

ENVELOPE ID:

HkxB-6IWSC-r1QHZpoZHA

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2023 Brf Staben i Järvastaden.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	09.06.2024 07:41 09.06.2024 07:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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