

# 2023

## Årsredovisning Brf Stolmakaren 9





# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stolmakaren 9**

716419-9395

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Stolmakaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Stolmakaren 9, bebyggdes 1879 och renoverades 1988-89. I samband med renoveringen uppfördes byggnaden Luntmakargatan 86 A och 86 B. Föreningen registrerades 1987-06-23. Fastigheten är belägen på Luntmakargatan 86-88 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus med 28 lägenheter och två lokaler. På fastigheten finns även 19 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken	1 rum och kök,
8 stycken	1,5 rum och kök,
1 stycken	2 rum och kokvrå,
12 stycken	2 rum och kök,
5 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 768 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 307 m<sup>2</sup>

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. För föreningens tekniska installationer har under räkenskapsåret Åkerlunds fastighetsförvaltning AB anlåtats.

### Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd/renoverad 1988 och tidigare styrelser har efter översyn bedömt att viss utrustning som börjar närma sig sin tekniska livslängd behöver bytas ut/renoveras. Planering av detta började under 2011.

I månadsskiftet januari/februari byttes undercentralen till fjärrvärmeanläggningen. Under december månad genomfördes byte av samtliga lysrörsramper till LED lysrörsramper. Detta arbete var planerat till våren 2024 men tidigare lades till december 2023.

Av mer omfattande underhålls-/renoveringsarbeten återstår byte av takvärmeanläggningen, byte av sista delarna av rörstammarna som hänger under garagetaket och fasadrenovering på fastigheten på Luntmakargatan 88.

### **Tidigare större underhållsåtgärder**

2022 genomfördes modernisering/renovering av hiss i B-uppgången.

2021 initierades föreningens systematiska brandskyddsarbete.

2020 genomfördes översyn av rökluckor och byte av virar samt målning av burspråkstaket mot parkeringen.

2019 genomfördes renovering/målning av fönsterkarmar samt yttersida av föreningens samtliga fönster varvid ytterglaset byttes mot energiglas.

2018 genomfördes reparation och målning av takpartier samt upphandling av renovering/målning av fönster.

2017 genomfördes ommålning av entré samt att brister i skyddsrummet åtgärdades varefter det godkändes.

2016 slutfördes inre återställningsarbeten i byggnaden Luntmakargatan 88 med anledning av dräneringsarbetet.

2015 slutfördes tätskiktsrenoveringen av innegårdarna. Vidare genomfördes dräneringsarbete på gatsidan vid byggnaden Luntmakargatan 88 då vatten trängt igenom grundmuren i samband med skyfall under 2014.

2014 genomfördes renovering/modernisering av hiss i uppgång A samt tätskiktsrenovering av innegårdarna. I samband med denna fick innegårdarna ny ytbeläggning och nya timrade trädgårdsanläggningar. Vidare har ny dragnings av rör för dagvatten skett under garagetaket.

2013 genomfördes upphandling av renovering/modernisering av hiss i uppgång A samt inledande undersökning av innegårdarna inför kommande renovering.

2012 genomfördes renovering av ytskikt i garage samt byte av garageport, pumpstation och porttelefon.

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom det planerade underhåll som beskrivits ovan i avsnittet Fastighetens tekniska status har bland annat följande reparationer/underhållsarbeten genomförts under 2023: Underhållsspolning av föreningens samtliga stammar, reparation av dörrar och lås.

Under juni månad drabbades föreningen av en mindre vattenskada i en lägenhet pga. av en läckande diskmaskin. I samband med renovering av köket uppstod under november månad en ny vattenskada i samma lägenhet.

Under slutet av sommaren sökte föreningen och erhöll elstöd till företaget på 47.483 kronor.

Föreningen höjde årsavgifterna med 25% 2023-04-01.

### **Övrigt**

Under maj och oktober genomfördes vår- respektive höststädning av innegårdarna och gemensamma utrymmen. Under vårstädning oljades de timrade trädgårdsanläggningarna in.

Under oktober månad genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 stycken  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 stycken

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Joachim Bentzer	Ordförande
	Jasmin Oulabi	Ledamot
	Ludvig Pulkert	Ledamot
	Lars Rozsa	Ledamot

Suppleant	Johan Hemblom
	Lars Langemyr

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer		
Ordinarie	Christer Eriksson	Crowe Osborne AB
Revisorsuppleant	Thomas Gustavsson	Crowe Osborne AB

## Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-11-13.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	2 019	1 688	1 616	1 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-845	-1 112	-256	-389
Soliditet, %	86,43	86,70	88,22	87,64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 086	902	861	846
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,92	77,59	94,21	95,75
Energikostnad per kvm, kr	345	295	261	226
Skuldsättning per kvm, kr	3 131	3 220	2 926	3 000
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 674	3 779	3 434	3 521
Genomsnittlig sluldränta, %	4,17	1,27	0,70	0,90
Sparande per kvm, kr	116	196	162	120
Räntekänslighet, %	3,38	4,19	3,99	4,16

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken kan kopplas till de underhållsåtgärder föreningen genomfört under året men även till allmänt höjda drifts- och räntekostnader. Värt att notera att kostnaden för utbyte av samtliga lysrörsramper mot LED lysrörsramper är budgeterat för 2024 men genomfördes under december 2023 och därmed har kostnaden belastat resultatet för 2023. Styrelsen höjer avgifterna kontinuerligt för att behålla ett stabilt kassaflöde.

### Förändring i eget kapital

	<b>Insatser upplåtelse</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	55 215 000	156 800	916 970	-7 740 774	-1 111 514	<b>47 436 482</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			327 000	-327 000		<b>0</b>
lanspråkstagande av underhållsfond			-700 000	700 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 111 514	1 111 514	<b>0</b>
Årets resultat					-845 112	<b>-845 112</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>55 215 000</b>	<b>156 800</b>	<b>543 970</b>	<b>-8 479 288</b>	<b>-845 112</b>	<b>46 591 370</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 479 289
årets förlust	-845 112
	<b>-9 324 401</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	327 000
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-542 213
i ny räkning överföres	-9 109 188
	<b>-9 324 401</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 019 458	1 687 781
Övriga rörelseintäkter		47 483	367 200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 066 941</b>	<b>2 054 981</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 874 723	-2 356 229
Övriga externa kostnader		-109 015	-110 826
Personalkostnader	4	-65 677	-65 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 024	-553 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 640 439</b>	<b>-3 086 499</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-573 498</b>	<b>-1 031 518</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 227	1 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 841	-81 009
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 614</b>	<b>-79 996</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-845 112</b>	<b>-1 111 514</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-845 112</b>	<b>-1 111 514</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-845 112</b>	<b>-1 111 514</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	52 993 333	53 584 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 993 333</b>	<b>53 584 357</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	7	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 996 133</b>	<b>53 587 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		22 196	22 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 936	64 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86 132</b>	<b>87 224</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	826 623	1 035 923
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>826 623</b>	<b>1 035 923</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>912 755</b>	<b>1 123 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 908 888</b>	<b>54 710 304</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		51 350 000	51 350 000
Upplåtelseavgifter		3 865 000	3 865 000
Kapitaltillskott		156 800	156 800
Fond för yttre underhåll		543 971	916 971
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 915 771</b>	<b>56 288 771</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 479 289	-7 740 775
Årets resultat		-845 112	-1 111 514
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 324 401</b>	<b>-8 852 289</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 591 370</b>	<b>47 436 482</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 498 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 498 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	3 998 200	6 681 400
Leverantörsskulder		250 721	82 091
Skatteskulder		18 568	15 118
Övriga skulder	10	3 000	4 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		549 029	490 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 819 518</b>	<b>7 273 822</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 908 888</b>	<b>54 710 304</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-845 112	-1 111 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		591 024	553 800
Förändring av skatteskuld/fordran		3 450	-7 632
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-250 638</b>	<b>-565 346</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 092	-59
Förändring av leverantörsskulder		168 630	951
Förändring av kortfristiga skulder		56 816	257 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-24 100</b>	<b>-307 333</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-29 325
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-29 325</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	780 000
Amortering av lån		-185 200	-169 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-185 200</b>	<b>610 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-209 300</b>	<b>273 742</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 035 923	762 182
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>826 623</b>	<b>1 035 924</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet, %

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna

med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm, kr  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr  
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig sluldränta, %  
Bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm, kr  
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet, %  
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostadsrätter	1 920 607	1 594 443
Hyror garage	60 600	58 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 163	10 803
Avgift andrahandsuthyrning	20 825	7 940
Övriga intäkter	10 263	15 795
	<b>2 019 458</b>	<b>1 687 781</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	133 850	156 339
Periodiskt underhåll	542 213	1 165 075
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	104 317	98 486
Uppvärmningskostnad	330 834	316 844
Rengöring ventilation, brandskydd	70 151	32 929
Vatten- och avloppsavgifter	93 474	72 379
Elavgifter	292 329	223 325
Renhållning	27 921	21 390
Snöröjning	10 559	10 201
Förbrukningsinventarier/materiel	7 447	7 279
Fastighetsförsäkringar	50 786	44 275
TV, bredband, telefoni	6 350	5 175
Fastighetsskatt	204 492	202 532
	<b>1 874 723</b>	<b>2 356 229</b>

#### Not 4 Personal

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	49 975	49 950
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 702	15 694
<b>Summa</b>	<b>65 677</b>	<b>65 644</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	53 623 171	53 437 046
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	114 125	114 125
Årets anskaffningar		186 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 737 296</b>	<b>53 737 296</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-5 794 939	-5 241 139
Årets avskrivningar byggnad	-591 024	-553 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 385 963</b>	<b>-5 794 939</b>
Mark	5 642 000	5 642 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>5 642 000</b>	<b>5 642 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 993 333</b>	<b>53 584 357</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	71 000 000	71 000 000
	<b>109 000 000</b>	<b>109 000 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde, Bostäder	93 000 000	93 000 000
Byggnadens taxeringsvärde, Lokaler	16 000 000	16 000 000
	<b>109 000 000</b>	<b>109 000 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 825 000	11 825 000
	<b>11 825 000</b>	<b>11 825 000</b>

#### Not 7 Övriga långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
SBC-insatser	2 800	2 800
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	733 689	652 045
Nordea sparkonto företag	92 934	383 879
	<b>826 623</b>	<b>1 035 924</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	5,03	3 mån	1 845 000	1 865 000
Nordea	4,78	3 mån	1 053 000	1 105 000
Nordea	4,76	3 mån	733 200	764 400
Nordea	4,35	2024-02-21	305 000	325 000
Nordea	4,60	2025-02-19	2 145 000	2 197 000
Nordea	4,69	2025-06-18	415 000	425 000
			<b>6 496 200</b>	<b>6 681 400</b>

Kortfristig del av långfristig skuld -3 998 200 -6 681 400

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 5 570 200 kr.

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut:

Nästa års beräknade amortering 62 000 kr

Nästa års omsättning av lån 3 936 200 kr

## Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner garageöppnare	3 000	4 500
	<b>3 000</b>	<b>4 500</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joachim Bentzer  
Ordförande

Jasmin Oulabi

Ludvig Pulkert

Lars Rozsa

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Stolmakaren 9

Org.nr 716419-9395

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stolmakaren 9 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 händelsema 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.



Crowe Osborne AB

## 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 BRF Stolmakaren 9 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisionssed 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 betryggande sätt.

### 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Crowe Osborne AB

\_\_\_\_\_  
Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CHRISTER ERIKSSON

Revisor

Serienummer: 213b98c52142b1[...]Jaafcd46654311

IP: 176.69.xxx.xxx

2024-05-10 09:09:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>