

# Årsredovisning 2023

## Brf Storskär

716417-7508



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Storskär

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-16 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Röda Rosen 4	1987	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 312 kvm och 1 lokal om 112 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anna Von Döbeln	Ordförande
Ulrika Stavlöt	Ledamot
Erik Algulin	Ledamot
Katja Widlund	Ledamot
Tord Kjellin	Ledamot
Björn Blomberg	Suppleant
Emilie Englund Mälarstedt	Suppleant
Tom Wendels	Suppleant

### Valberedning

Agneta Lembrin

Desiree Karlsson Blomberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

#### Revisorer

Christian Kromnér Auktoriserad revisor Revise AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-22 med anledning av kommande fasadrenovering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar i fastigheten.
- 2021** ● OVK-besiktning.
- 2020** ● Stamspolning av samtliga stammar.  
Ny energisnål LED-belysning installerades i trapphuset och i hissen.
- 2019** ● Ny fjärrvärmecentral och avgasare.  
Energideklaration.
- 2018** ● Radonmätning.  
Sotning och brandskyddskontroll av rökkanaler.
- 2013** ● Grundisolering av hela fastigheten.  
Installation av fiber till samtliga lägenheter.  
Byte av avloppsrör, vattenrör och gasledningar mellan fastigheten och gatan.
- 2004** ● Helrenovering av samtliga öppna spisar med respektive rökångar.
- 1999** ● Nytt hissmaskineri installerades.  
Helrenovering av samtliga balkonger. Genomgång av alla balkongbalkar. Nya balkonggolvet och balkongräcken.
- 1997** ● Totalrenovering av fastighetens elförsörjning.
- 1994** ● Stambyte av alla kök- och badrumsstammar.

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Totalrenovering av fasaden och omgjutning av kungsbalkonger, samt nya balkongräcken.

Ovanstående förteckning är ett utdrag av de åtgärder som gjorts. En fullständig förteckning finns på föreningens hemsida, [www.brfstorskar.se](http://www.brfstorskar.se).

Husets fasad och kungsbalkonger har vid besiktning visat sig vara i behov av renovering. Föreningen har ett pågående arbete avseende renovering av fasad och kungsbalkonger, som beräknas kunna genomföras under kommande år.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Fastighetsstädning	Anders Lindberg Städservice AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Röda Rosens parkområde, med en andel på 10%.

Samfälligheten förvaltar och sköter parkområdet i kvarteret Röda Rosen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

##### Övriga uppgifter

Medlemsbladet, en av föreningens informationskanaler, kom ut med 4 nummer under året.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 2 beviljade andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa aktuell lagstiftning och hyresnämndens praxis. Styrelsens arvode följer prisbasbeloppet enligt tidigare stämmobeslut.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet.

Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut med 10% årligen av gällande prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 517 632	1 406 246	1 421 584	1 414 046
Resultat efter fin. poster	-258 647	-1 462 803	-13 385	-20 622
Soliditet (%)	74	74	87	87
Yttre fond	2 717 123	4 119 586	3 797 414	3 614 018
Taxeringsvärde	116 998 000	116 998 000	84 688 000	84 688 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	547	521	521	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,8	85,6	84,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 116	1 165	504	526
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 065	1 111	481	501
Sparande per kvm totalyta, kr	74	116	101	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	20	19	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	153	163	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	24	37	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	224	197	218	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,85	2,12	1,13	1,14
Räntekänslighet (%)	2,04	2,24	0,97	-

**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

Årets resultat är negativt efter avskrivningar. Underskottet beror dels på att arbetet med den kommande fasadrenoveringen inleddes under 2023, dels på högre uppvärmningskostnader och räntekostnader än prognosticerat. Underskottet har täckts av tidigare sparade medel.

Styrelsen har tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare, Simpleko, och bank, SEB, analyserat föreningens ekonomi. Styrelsen konstaterar att föreningens kassaflöde bör öka för att täcka såväl ökade driftkostnader som planerad fasadrenovering och uppnå önskat sparande under 2024. Avgiftshöjning införs därför under kommande år.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	10 514 450	-	-	10 514 450
Upplåtelseavgifter	1 400 919	-	-	1 400 919
Fond, yttre underhåll	4 119 586	-	-1 402 463	2 717 123
Balanserat resultat	-5 832 628	-1 462 803	1 402 463	-5 892 968
Årets resultat	-1 462 803	1 462 803	-258 647	-258 647
<b>Eget kapital</b>	<b>8 739 524</b>	<b>0</b>	<b>-258 647</b>	<b>8 480 877</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 892 968
Årets resultat	-258 647
<b>Totalt</b>	<b>-6 151 615</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	351 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-246 040
Balanseras i ny räkning	-6 256 575
	<b>-6 151 615</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	1 517 632	1 406 246
Övriga rörelseintäkter	3	10 181	276
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 527 813</b>	<b>1 406 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 292 446	-2 446 823
Övriga externa kostnader	9	-139 803	-121 672
Personalkostnader	10	-65 920	-60 406
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 844	-199 515
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 690 013</b>	<b>-2 828 416</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-162 200</b>	<b>-1 421 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 104	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-101 551	-40 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 447</b>	<b>-40 909</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-258 647</b>	<b>-1 462 803</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-258 647</b>	<b>-1 462 803</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	10 748 975	10 940 819
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 748 975</b>	<b>10 940 819</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 748 975</b>	<b>10 940 819</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 092	3 238
Övriga fordringar	14	35 202	21 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 529	42 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>87 823</b>	<b>66 883</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		695 741	822 431
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>695 741</b>	<b>822 431</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>783 564</b>	<b>889 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 532 539</b>	<b>11 830 133</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 915 369	11 915 369
Fond för yttre underhåll		2 717 123	4 119 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 632 492</b>	<b>16 034 955</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 892 968	-5 832 628
Årets resultat		-258 647	-1 462 803
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 151 615</b>	<b>-7 295 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 480 877</b>	<b>8 739 524</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	272 500	842 500
Övriga långfristiga skulder		33 400	33 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>305 900</b>	<b>875 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 308 750	1 851 750
Leverantörsskulder		105 636	77 332
Skatteskulder		5 747	4 245
Övriga kortfristiga skulder		42 596	38 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	283 033	243 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 745 762</b>	<b>2 214 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 532 539</b>	<b>11 830 133</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-162 200</b>	<b>-1 421 894</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	191 844	199 515
	<b>29 644</b>	<b>-1 222 379</b>
Erhållen ränta	5 104	21
Erlagd ränta	-100 190	-39 126
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-65 442</b>	<b>-1 261 484</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 940	1 807
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 692	74 115
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 690</b>	<b>-1 185 562</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-331 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-331 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 600 000
Amortering av lån	-113 000	-70 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-113 000</b>	<b>1 529 250</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-126 690</b>	<b>12 688</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>822 431</b>	<b>809 743</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>695 741</b>	<b>822 431</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Storskär 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.

I föreningens årsavgift ingår vatten, värme, kabel-TV och bredband.

#### 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 - 2 %
Om- och tillbyggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	3,5 %

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 264 308	1 204 076
Övriga årsavgifter	-10 920	0
Hysesintäkter, lokaler	222 161	150 300
Övriga intäkter	42 083	51 870
<b>Summa</b>	<b>1 517 632</b>	<b>1 406 246</b>

I föreningens avgift ingår vatten, värme, kabel-TV och bredband.

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Ej placerbara intäkter	0	276
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elstöd	10 181	0
<b>Summa</b>	<b>10 181</b>	<b>276</b>

#### NOT 4, LÖPANDE REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	32 269	16 875
Löpande rep och underhåll av bostäder	0	431
<b>Summa</b>	<b>32 269</b>	<b>17 306</b>

#### NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	23 400	25 125
Städning	52 066	48 414
Besiktning och service	54 555	19 953
Trädgårdsarbete	18 529	21 291
Snöskottning	28 087	25 700
<b>Summa</b>	<b>176 637</b>	<b>140 483</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Planerat underhåll	246 040	0
Planerat underhåll fönster	0	1 545 463
<b>Summa</b>	<b>246 040</b>	<b>1 545 463</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	45 563	47 481
Uppvärmning	420 193	371 309
Vatten	76 021	59 129
Sophämtning	95 873	77 863
<b>Summa</b>	<b>637 650</b>	<b>555 782</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	48 028	41 040
Kabel-TV	78 282	76 009
Fastighetsskatt	73 540	70 740
<b>Summa</b>	<b>199 850</b>	<b>187 789</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 688	2 103
Juridiska kostnader	10 000	0
Revisionsarvoden	17 500	23 698
Ekonomisk förvaltning	71 844	70 304
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 857	400
Överlåtelsekostnad	0	6 040
Pantsättningskostnad	1 575	2 387
Övr förvaltningskostnader	3 530	4 419
Konsultkostnader	10 000	3 608
Serv.avg branschorg.	5 730	5 162
Bankkostnader	4 079	3 551
Övriga externa tjänster	6 000	0
<b>Summa</b>	<b>139 803</b>	<b>121 672</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	52 225	48 575
Sociala avgifter	13 695	11 831
<b>Summa</b>	<b>65 920</b>	<b>60 406</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	101 551	40 930
<b>Summa</b>	<b>101 551</b>	<b>40 930</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	15 208 257	14 877 257
Årets inköp	0	331 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>15 208 257</b>	<b>15 208 257</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 267 438	-4 080 419
Årets avskrivning	-191 844	-187 019
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 459 282</b>	<b>-4 267 438</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>10 748 975</b>	<b>10 940 819</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 867 500</i>	<i>3 867 500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 998 000	31 998 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	85 000 000
<b>Summa</b>	<b>116 998 000</b>	<b>116 998 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	125 000	125 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-125 000	-112 504
Avskrivningar	0	-12 496
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-125 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 889	21 440
Övriga kortfristiga fordringar	1 313	0
<b>Summa</b>	<b>35 202</b>	<b>21 440</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kostn och uppl int	1 845	2 310
Förutbet försäkr premier	8 182	7 118
Förutbet kabel-TV/Bredband	15 541	15 201
Förutbet förvaltning	17 961	17 576
<b>Summa</b>	<b>43 529</b>	<b>42 205</b>

**NOT 16, SKULDER TILL**

**KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	5,18 %	205 000	215 000
SEB	2025-02-28	2,47 %	282 500	292 500
SEB	2024-02-28	1,30 %	560 000	600 000
SEB	2024-03-28	5,85 %	1 533 750	1 586 750
<b>Summa</b>			<b>2 581 250</b>	<b>2 694 250</b>
Varav kortfristig del			2 308 750	1 851 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 016 250 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
Uppl kostn och förutb int	85 555	59 217
Uppl kostn fast skötsel	1 950	1 875
Uppl kostn el	4 785	7 689
Uppl kostn vatten	12 631	11 062
Uppl kostn renhållningsavg	14 151	12 924
Uppl kostn räntor	3 165	1 804
Förutbet hyror/avgifter	140 796	128 801
Beräkn arvode revision	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>283 033</b>	<b>243 372</b>



**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2023-12-31**

4 349 000

**2022-12-31**

4 349 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har vid extrastämma i januari beslutat byta till tidstypiskt ljus gul fasadfärg och tidstypiska balkongräcken, under förutsättning att bygglov för detta erhålls.

Årsavgifterna höjdes med 10% från och med 1 januari 2024.



## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Von Döbeln  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Ulrika Stavlöt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Erik Algulin  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Katja Widlund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Tord Kjellin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Revise AB  
Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516831184

## Dokument

### Storskär 2023

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2024-05-06 09:44:18 CEST (+0200) av Carolin Danielsson (CD)

Färdigställt 2024-05-06 13:56:19 CEST (+0200)

## Initierare

Carolin Danielsson (CD)

Simpleko

carolin.danielsson@simpleko.se

## Signerare

Anna Von Döbeln (AVD)

annavd@rocketmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA VON DÖBELN"

Signerade 2024-05-06 09:50:09 CEST (+0200)

Ulrika Stavlöt (US)

ulrika\_a\_stavlot@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Ulrika Stavlöt"

Signerade 2024-05-06 09:58:11 CEST (+0200)

Erik Algulin (EA)

erik.algulin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK ALGULIN"

Signerade 2024-05-06 13:19:01 CEST (+0200)

Katja Widlund (KW)

katja.widlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Katja Leena Widlund"

Signerade 2024-05-06 09:55:19 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516831184

Tord Kjellin (TK)  
*kjellintord@hotmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORD KJELLIN"  
Signerade 2024-05-06 11:31:57 CEST (+0200)*

Christian Kromnér (CK)  
*christian@brfrevision.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Christian Robert Kromnér"  
Signerade 2024-05-06 13:56:19 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Storskär

Org.nr 716417-7508

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storskär för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storskär för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping ,det datum som framgår av min elektroniska underskrift

---

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor



---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

