



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sten Sturegatan 17

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Heden 25:9	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1922 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 634 kvm och 2 lokaler om 261 kvm. Byggnadernas totalyta är 1894 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Fredrik Christian Nettelbladt	Ordförande
Annika Folkesson	Styrelseledamot
Fredrik Hanson	Styrelseledamot
Gunnar Sandberg	Styrelseledamot
Linn Ambring	Styrelseledamot
Klas Eriksson Kronaas	Suppleant

### Valberedning

Rebecka Akhlagi, Anna Dedic, Gidman

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Carina Toresson Extern revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av hiss - klart  
Installation av automatiska dörröppnare samt låstagg - klart  
Åtgärder OVK bostäder - klart  
Byte av samtliga lås - klart  
Renovering/lackning av entreportar - klart
- 2022** ● Byte avloppsstam restaurang Angelos - Klart  
Rengöring avloppstammar trossbotten ovan cykelrum - Klart  
Byte av värmebatteri Angelos - Klart
- 2021** ● Byte av fönster efter brandinspektion - Klart  
Undertak i Angelos - Klart  
Byte markisväv i loftgångar - Klart
- 2020** ● Ny utrustning tvättstuga - klart  
Avloppsspölning - Klart  
Renovering port - Klart  
Åtgärder efter inventering element - Klart
- 2019-2020** ● Inventering funktion element - Klart  
Rörunderhåll - Visst underhåll genomfört
- 2019** ● Renovering fläktrum - Klart  
Byte av säkerhetsventiler pannrum - Klart
- 2018** ● Byte av trappstegsbeläggning - klart  
åtgärder i samband med OVK - pågå
- 2017** ● Byte av fläkt ventilation huset - klart  
Byte av belysning i fastigheten - klart  
Upprustning/målning av trapphuset, dörrar och hissen - klart

- 2016** ● Cykelställ monterat i cykelrum - Klart
- 2015-2016** ● Renovering toaletter rest Angelos - Klart  
påbörjad upprustning av gården, uteplats - klart
- 2015** ● byte av fläktar, ventilation för restaurangerna - klart
- 2014** ● renovering soprum - klart  
Målning av taket, nytt tegel - klart  
Renovering av tvättstugan - klart
- 2013** ● Genomgång av fastighetens ventilation - Klart  
Installerat ny takfläkt - Klart  
Justerat fastighetens fönster - Klart  
Installerat luftventiler i lägenheter mot gatan - Klart  
Inventerat alla vindsförråd - Klart
- 2012** ● Byte och justering av Porttelefon - Klart  
Åtgärdat vattenläcka i tvättstuga - Klart  
Reparera plåt på innerfasad pga hård vinter - Klart
- 2011-2012** ● Reparerat golv i Angelos restaurang/ Hyresgäst - Klart  
Utbyte av port mot gatan samt port mot innergård - Klart  
Utbyte av Lägenhetsdörrar, till säkerhetsdörrar - Klart
- 2011** ● Vattenläcka i Elcentral har åtgärdats - Klart  
Lysrum i Cykelrum samt Soprum åtgärdade - Klart  
Täppt igen hål i Tvättstuga i ett försök att minska lukten - Klart  
Besiktning av balkonger mot vägen/ samt kollat över loftgångar samt räcken - Klart  
Utbyte till energieffektiva värme varmvatten pumpar i UC - Klart
- 2010-2011** ● Renovering fasad - Klart
- 2010** ● Lagning loftgångsgolv vån 5 + rep dörr - Klart  
Spolning stammar - Klart
- 2008** ● Ombyggnationer av fam Dahns lgh - Justering av tak etc för balkongbygge  
Nya balkonger - Klart  
Renovering av entré - Klart
- 2006** ● Grundförstärkning och upprustning av fönster - Klart

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Fasad och takunderhåll

#### Avtal med leverantörer

Internet samt basutbud TV    Tele2

### Övrig verksamhetsinformation

Vid byte av hiss erhöjls 200K i bidrag för tillgänglighetsanpassning. Vid installation av dörröppnare, låstagggar samt ny porttelefon har föreningen ansökt om 50K i bidrag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Hissbyte genomfört.

Porttelefon uppdaterad.

Automatiska dörröppnare samt tagg-läsare installerade.

Avgifter oförändrade för 2024.

Angelos skuld kopplad till tidigare vattenskador tagen till tingsrätten.

För att kompensera för ökade räntekostnader planerar föreningen att höja hyrorna för restaurangerna i samband med förnyande av hyresavtal.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 26%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 190 834	1 741 212	1 720 771	1 625 189
Resultat efter fin. poster	-980 810	-37 615	119 473	247 956
Soliditet (%)	59	60	60	60
Yttre fond	2 114 062	1 742 978	1 504 629	1 271 896
Taxeringsvärde	64 852 000	64 852 000	61 594 000	61 594 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 247	8 247	8 308	8 482
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 115	7 115	7 171	7 320
Sparande per kvm totalyta, kr	276	209	361	432
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	50	27	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	122	98	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	42	37	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	214	162	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,56	-	-	-

**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.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 508 522	-	-	18 508 522
Upplåtelseavgifter	2 009 468	-	-	2 009 468
Fond, yttre underhåll	1 742 978	-159 916	531 000	2 114 062
Balanserat resultat	-726 548	122 301	-531 000	-1 135 246
Årets resultat	-37 615	37 615	-980 810	-980 810
<b>Eget kapital</b>	<b>21 496 806</b>	<b>0</b>	<b>-980 810</b>	<b>20 515 996</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-604 247
Årets resultat	-980 810
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-531 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 116 057</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 305 536
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-810 521</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	2 190 834	1 741 212
Övriga rörelseintäkter	3	220 993	84 209
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 411 827</b>	<b>1 825 421</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 232 901	-1 144 536
Övriga externa kostnader	9	-251 048	-161 422
Personalkostnader	10	-95 704	-95 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-274 224	-274 006
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 853 878</b>	<b>-1 675 632</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-442 050</b>	<b>149 789</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 320	4 876
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-560 080	-192 280
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-538 760</b>	<b>-187 404</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-980 810</b>	<b>-37 615</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-980 810</b>	<b>-37 615</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	31 857 551	32 131 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 857 551</b>	<b>32 131 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 857 551</b>	<b>32 131 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		123 161	109 000
Övriga fordringar	13	2 632 982	2 877 532
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 756 143</b>	<b>2 986 532</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	686 425
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>686 425</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 756 143</b>	<b>3 672 957</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 613 694</b>	<b>35 804 733</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 517 990	20 517 990
Fond för yttre underhåll		2 114 062	1 742 978
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 632 052</b>	<b>22 260 968</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 135 246	-726 548
Årets resultat		-980 810	-37 615
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 116 056</b>	<b>-764 162</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 515 996</b>	<b>21 496 806</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		13 475 750	13 475 750
Leverantörsskulder		102 569	222 192
Skatteskulder		201 652	187 976
Övriga kortfristiga skulder		39 004	32 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	278 724	389 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 097 699</b>	<b>14 307 927</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 613 694</b>	<b>35 804 733</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-442 050</b>	<b>149 789</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	274 224	274 006
	<b>-167 826</b>	<b>423 795</b>
Erhållen ränta	21 320	4 876
Erlagd ränta	-557 710	-189 955
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-704 216</b>	<b>238 716</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 136	3 441
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-212 598	363 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-963 950</b>	<b>605 215</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-141 850
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-141 850</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-963 950</b>	<b>463 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 406 962</b>	<b>2 943 597</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 443 012</b>	<b>3 406 962</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sten Sturegatan 17 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 periodisering 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	0,86 - 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 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

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 275 528	1 012 307
Hysesintäkter lokaler, moms	708 252	694 008
Deb. fastighetsskatt, moms	80 597	0
Vatten, moms	5 808	5 803
Uppvärmning	0	26 107
Uppvärmning, moms	26 112	0
Dröjsmålsränta	647	0
Pantsättningsavgift	2 625	2 174
Överlåtelseavgift	3 939	0
Andrahandsuthyrning	10 072	805
Vidarefakturerade kostnader	39 723	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	37 539	0
Öres- och kronutjämning	-8	9
<b>Summa</b>	<b>2 190 834</b>	<b>1 741 212</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	16 449	0
Övriga erhållna bidrag	200 000	0
Försäkringsersättning	0	79 953
Återbäring försäkringsbolag	4 544	4 256
<b>Summa</b>	<b>220 993</b>	<b>84 209</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	48 282	43 439
Städning utöver avtal	0	5 062
Sotning	6 893	3 003
Hissbesiktning	0	1 763
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 681	0
Brandskydd	4 503	9 769
Gårdkostnader	0	6 526
Serviceavtal	12 968	4 042
Mattvätt/Hyrmattor	14 648	13 122
Förbrukningsmaterial	458	237
<b>Summa</b>	<b>125 432</b>	<b>86 962</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 995	0
Bostadsrättslägenheter	40 860	1 793
Hyseslokaler	54 834	95 209
Tvättstuga	5 353	3 286
Trapphus/port/entr	2 423	6 810
Dörrar och lås/porttele	9 558	0
VVS	21 870	71 030
Värmeanläggning/undercentral	0	58 565
Ventilation	23 818	16 812
Elinstallationer	7 835	1 947
Hissar	1 499	651
Tak	0	6 918
Vattenskada	0	10 951
<b>Summa</b>	<b>170 045</b>	<b>273 971</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	118 619	0
Lokaler	-23 634	0
Entr/trapphus	302 423	0
Hiss	908 127	159 916
<b>Summa</b>	<b>1 305 536</b>	<b>159 916</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	71 960	94 046
Uppvärmning	250 066	231 200
Vatten	88 317	79 488
Sophämtning/renhållning	39 295	53 505
<b>Summa</b>	<b>449 638</b>	<b>458 240</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 489	45 108
Kabel-TV	28 047	20 401
Fastighetsskatt	101 714	99 938
<b>Summa</b>	<b>182 250</b>	<b>165 447</b>



### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 302	625
Tele- och datakommunikation	10 182	6 479
Juridiska åtgärder	141 090	11 081
Inkassokostnader	1 401	1 725
Revisionsarvoden extern revisor	17 664	15 350
Fritids och trivselkostnader	226	0
Föreningskostnader	3 950	4 629
Förvaltningsarvode enl avtal	55 407	53 849
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	2 754	6 835
Konsultkostnader	0	56 069
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
<b>Summa</b>	<b>251 048</b>	<b>161 422</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 828	72 800
Arbetsgivaravgifter	22 876	22 868
<b>Summa</b>	<b>95 704</b>	<b>95 668</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	560 027	191 931
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Övriga räntekostnader	53	347
<b>Summa</b>	<b>560 080</b>	<b>192 280</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 838 141	35 838 141
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 838 141</b>	<b>35 838 141</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 706 365	-3 432 359
Årets avskrivning	-274 224	-274 006
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 980 589</b>	<b>-3 706 365</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 857 551</b>	<b>32 131 775</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 574 630</i>	<i>11 574 630</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 918 000	28 918 000
Taxeringsvärde mark	35 934 000	35 934 000
<b>Summa</b>	<b>64 852 000</b>	<b>64 852 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	189 970	155 644
Klientmedel	0	1 665 985
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	1 351
Transaktionskonto	1 374 838	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 552
<b>Summa</b>	<b>2 632 982</b>	<b>2 877 532</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>
Nordea	2024-08-28	4,63 %	13 475 750	13 475 750
<b>Summa</b>			<b>13 475 750</b>	<b>13 475 750</b>
Varav kortfristig del			13 475 750	13 475 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 475 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	6 937	4 567
Uppl kostnad arvoden	71 400	71 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	22 434	22 434
Förutbet hyror/avgifter	177 953	291 061
<b>Summa</b>	<b>278 724</b>	<b>389 462</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 810 000	23 810 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Annika Folkesson  
Styrelseledamot

---

Fredrik Christian Nettelblatt  
Ordförande

---

Fredrik Hanson  
Styrelseledamot

---

Gunnar Sandbe  
Styrelseledamot

---

Linn Ambring  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 09:28

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 28.05.2024 11:41

DOCUMENT ID:

BJA68XX4A

ENVELOPE ID:

rJgpaL77VC-BJA68XX4A

DOCUMENT NAME:

Brf Sten Sturegatan 17, 769608-5757 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANNIKA FOLKESSON</b> annika.folkesson@arvidnilsson.com	Signed Authenticated	28.05.2024 11:51 28.05.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/21) IP: 217.213.153.61
<b>2. GUNNAR SANDBERG</b> gunnar.sandberg@perstorp.com	Signed Authenticated	28.05.2024 14:36 28.05.2024 14:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/11) IP: 62.152.98.133
<b>3. FREDRIK HANSON</b> fredrik-hanson@hotmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 21:23 29.05.2024 21:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/06) IP: 98.128.167.57
<b>4. LINN AMBRING</b> linnambring@hotmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 16:23 31.05.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/02) IP: 94.234.114.126
<b>5. FREDRIK CHRISTIAN NETTELBLAD T</b> fredrik.nettelbladt@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2024 15:44 01.06.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/29) IP: 194.5.154.77
<b>6. Carina Eva Marie Toresson</b> carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	03.06.2024 09:28 03.06.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64

\* 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 Sten Sturegatan 17, org.nr 769608-5757.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 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 god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Sten Sturegatan 17 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
03.06.2024 09:28

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 28.05.2024 11:41

DOCUMENT ID:  
S1WAaLmm4A

ENVELOPE ID:  
r1ZaaU7X4R-S1WAaLmm4A

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Sten Sturegatan 17 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	03.06.2024 09:28 03.06.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.175.64

\* 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