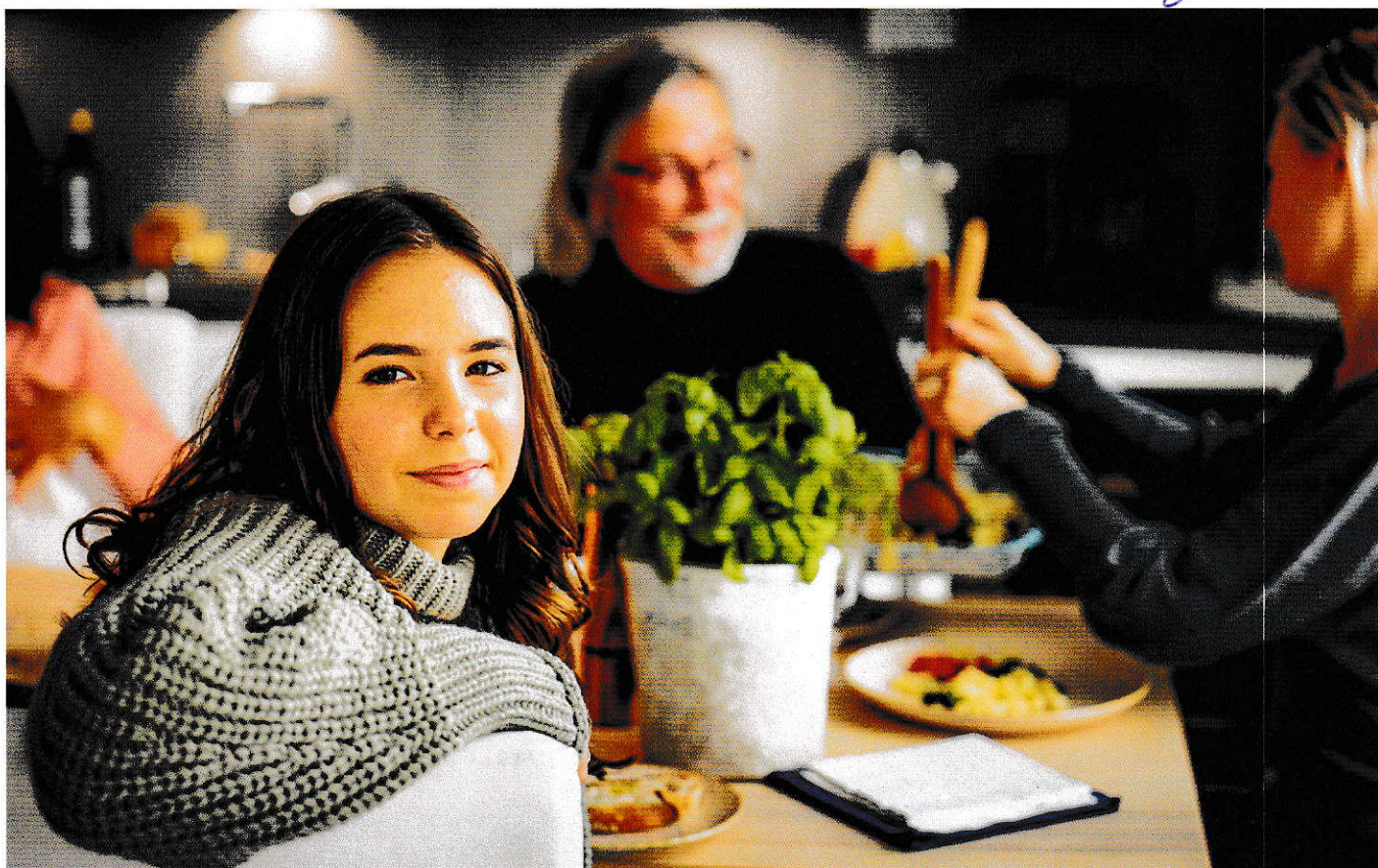




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Stacken nr 239 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Stacken nr 239 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Masken 33	1928-01-01	1933
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	118
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 899
Totalt 32 objekt		2 017

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Thorén	Ordförande	2022-06-01	
Elisabeth Hammerman	Ledamot	2023-06-15	
Eva-Marie Karlsson	Ledamot	2022-06-01	
Björn Ebbvik	Ledamot	2020-08-16	
Anton Bratt	Ledamot	2021-05-19	2023-06-15
Jacob Stenberg	Ledamot	2021-05-19	2023-06-15
Marie Christin Haggärde	Ledamot	2023-06-15	
Maria Lehmann	Suppleant	2021-05-19	2023-06-15
Ahmad Abdelrahman	Suppleant	2023-06-15	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jacob Stenberg och Anton Bratt.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Thorén, Eva-Marie Karlsson och Anton Bratt.

Revisorer har varit: Jonatan Stolt med Alf Nordström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Angela Jaconelli och Maria Ledhmann, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-25.

Arsavgifter

Fr o m den 1 juli 2023 har avgiften höjts med 15%/månad för samtliga lägenheter. Dock inte uthyrningslokalerna.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Sista brandskyddsåtgärd, åtgärdat röklucka i Gatuhuset

Installerat en ny Fjärrvärmesväxlare, Sthlm Exergi

Besiktning av tak på både Gatuhuset och Gårdshuset

Byte av vissa avloppsrör i Gatuhusets källare, Rörinstallation

Nya stadgar 2023 för föreningen

Rensning av löst material (brandfarligt) på vind och källare

Föreningen har numera en digital Underhållsplan

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1985	Stambyte i Gatuhuset när föreningen startade samt att Gårdshuset byggdes
2017	Bygge av balkonger på Gatuhuset i vissa lägenheter
2019	Trapphus: Ommålning och renovering av trapphus och utbyte av armatur
2019	Utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2019	Utbyte av armatur vid entréportarna
2021	Installation av nya säkrare och modernare kodlås
2021	Renovering av ventilation i hyreslokal
2022	Införande av sortering av matavfall
2023	Installation av ny Fjärrvärmepåväxlare, Sthlm Exergi
2023	Infört nytt nyckelsystem för föreningen ILOQ
2023	Slutfört brandskyddsarbetet i båda fastigheterna, gäller också röklucka i Gatuhuset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK Besiktning
2025	Säkerställa skydd på tak i Gårdshuset
2025	Viss renovering av hyreslokalerna
2026	Renovering av yttertak

Övrig väsentlig information

Amortering av lån 400 000 kr, Januari 2023

Styrelsens strategi är att amortera på lån istället för att lägga medel på ett sparkonto.

Det underlättar för föreningen när vi behöver ansöka om nya lån till större investeringar, såsom stambyte/relining som kommer att ske under överskådlig tid.

Föreningen har också fått en höjd avgift med 15%/månad fr o m 2024-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	85	79	232	127	185
Skuldsättning, kr/kvm	4 760	4 958	4 958	4 958	5 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 055	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	197	158	151	135	139
Årsavgifter, kr/kvm	680	632	632	632	632
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	790	726	714	719	719
Nettoomsättning, tkr	1 578	1 463	1 439	1 450	1 449
Resultat efter finansiella poster, tkr	-409	-339	-153	-200	-25
Soliditet, %	33	34	35	36	35

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 85 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 848 999	0	0	2 848 999
Underhållsfond, kr	2 799 973	0	461 010	3 260 983
S:a bundet eget kapital, kr	5 648 972	0	461 010	6 109 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	59 311	-338 876	-461 010	-740 576
Årets resultat, kr	-338 876	338 876	-409 457	-409 457
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-279 565	0	-870 467	-1 150 033
S:a eget kapital, kr	5 369 407	0	-409 457	4 959 949

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 593 000 kr samt ianspråktagande skett med 131 990 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-279 565
Årets resultat, kr	-409 457
Reservation till underhållsfond, kr	-593 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 150 032

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 150 032
-----------------------------	------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 382	1 458 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 707	4 536
Summa Rörelseintäkter		1 594 089	1 463 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 127 113	-1 041 782
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 864	-92 326
Personalkostnader	Not 6	-101 999	-96 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-448 333	-448 333
Summa Rörelsekostnader		-1 757 309	-1 678 592
Rörelseresultat		-163 219	-215 175
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	565	659
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-246 802	-124 360
Summa Finansiella poster		-246 237	-123 701
Resultat efter finansiella poster		-409 457	-338 876
Resultat före skatt		-409 457	-338 876
Årets resultat		-409 457	-338 876

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 14 576 309 14 483 467

Summa Materiella anläggningstillgångar

14 576 309 14 483 467

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa Anläggningstillgångar

14 576 809 14 483 967

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 416 157 1 171 556

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 65 830 77 130

Summa Kortfristiga fordringar

481 987 1 248 686

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 9 9

Summa Kassa och bank

9 9

Summa Omsättningstillgångar

481 997 1 248 695

Summa Tillgångar

15 058 806 15 732 662

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 848 999	2 848 999
Fond för yttre underhåll	3 260 983	2 799 973
Summa Bundet eget kapital	6 109 982	5 648 972

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-740 576	59 311
Årets resultat	-409 457	-338 876
Summa Ansamlad förlust	-1 150 032	-279 565

Summa Eget kapital

4 959 950

5 369 407

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000	5 000 000
Summa Långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 600 000	5 000 000
Leverantörsskulder		103 829	35 297
Skatteskulder		7 797	5 697
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	71 356	71 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	315 874	251 224
Summa Kortfristiga skulder		5 098 856	5 363 255

Summa Skulder

10 098 856

10 363 255

Summa Eget kapital och skulder

15 058 806

15 732 662

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-163 219	-215 175
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	448 333	448 333
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	448 333	448 333
Erhållen ränta	565	659
Erlagd ränta	-231 347	-91 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 331	142 525
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	11 099	833
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 146	-67 014
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	131 245	-66 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 576	76 344
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-541 175	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-541 175	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	0
Årets kassaflöde	-755 599	76 344
Likvida medel vid årets början	1 160 727	1 084 383
Likvida medel vid årets slut	405 127	1 160 727

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 122 753 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 290 918	1 200 852
	Hyror lokaler	261 566	236 946
	Hyror övrigt	14 256	9 252
	Övriga primära intäkter	11 642	11 831
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 578 382	1 458 881
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 578 382	1 458 881
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	15 707	4 536
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 707	4 536
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-63 366	-66 756
	Reparationer	-112 064	-300 500
	Planerat underhåll	-131 990	-49 908
	Försäkringsskador	-27 097	-3 313
	El	-64 273	-75 193
	Uppvärmning	-258 669	-180 760
	Vatten	-74 034	-63 671
	Sophämtning	-41 490	-31 079
	Fastighetsförsäkring	-43 484	-40 641
	Kabel-TV och bredband	-82 292	-81 728
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-79 550	-77 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-148 804	-70 783
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 127 113	-1 041 782

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 447	-15 676
	Administrationskostnader	-19 855	-18 447
	Extern revision	-11 625	-11 000
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-11 300	-11 300
	Föreningsverksamhet	-3 051	-9 644
	Övriga förvaltningskostnader	-18 585	-26 259
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-79 864	-92 326
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Övriga arvoden	-81 750	-72 450
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 500
	Sociala avgifter	-18 249	-20 202
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-101 999	-96 152
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	334	556
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	231	103
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	565	659
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-246 262	-123 748
	Övriga räntekostnader	-540	-612
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-246 802	-124 360

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 852 560	19 852 560
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000
	Årets investeringar	541 175	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	22 093 735	21 552 560
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 069 093	-6 620 760
	Årets avskrivningar	-448 333	-448 333
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-7 517 426	-7 069 093
	Utgående redovisat värde	14 576 309	14 483 467
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 428 000	1 428 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 760 000	1 760 000
	Summa	91 188 000	91 188 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 313 000	15 313 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	15 313 000	15 313 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	405 118	1 160 718
	Övriga fordringar	11 039	10 838
	Summa Övriga fordringar	416 157	1 171 556
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 830	77 130
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 830	77 130

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank

9

9

Summa Kassa och bank

9

9

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,64%	2024-01-28	2 100 000	0
Swedbank	4,64%	2024-01-28	2 500 000	0
Swedbank	1,21%	2026-09-25	5 000 000	0
			9 600 000	0

Långfristig del

5 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 600 000

Kortfristig del

4 600 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,85%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,64%	2024-01-28	2 100 000	0
Swedbank	4,64%	2024-01-28	2 500 000	0
Swedbank	1,21%	2026-09-25	5 000 000	0
			9 600 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 600 000

Kortfristig del

4 600 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

53 481

53 481

Momsskuld

0

0

Källskatt

17 875

17 556

Inre fond

0

0

Övriga kortfristiga skulder

0

0

Summa Övriga skulder

71 356

71 037

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	195 672	151 735
	Upplupna räntekostnader	48 524	33 069
	Övriga upplupna kostnader	71 678	66 420
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	315 874	251 224

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stacken nr 239 i Stockholm, org.nr. 716417-8217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Stacken nr 239 i Stockholm 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Stacken nr 239 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonatan Stolt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Stacken nr 239 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA THORÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:15:55



BJÖRN EBBVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:29:26



ELISABETH HAMMERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:08:18



MARIE CHRISTIN HAGGÄRDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 10:30:25



EVA-MARIE KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:52:30



JONATAN STOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:17:01



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:12:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Stacken nr 239 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONATAN STOLT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:15:17



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:12:20



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.