



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Ställets Bygata



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ställets Bygata med säte i Kungälv org.nr. 769617-0120 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronstället 38	2007-07-11	1993
Smultronstället 39	2007-07-11	1995

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6958
5	lägenheter (hyresrätt)	459
2	vakanta lägenheter (hyresrätt)	218
<b>Totalt 76 objekt</b>		<b>7635</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 3 rok, 38 st 4 rok, 6 st 5 rok.

2 hyresrätter är för närvarande vakanta.



**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Smultronstället GA:2	G:A	716444-8743	67/131	Lekplats och bollek
Kungälv Smultronstället GA:1	G:A	716444-8743	57/94	Lokalgator med diken och slänter samt belysningsanordningar
Kungälv Smultronstället GA:3	G:A	716444-8743	67/131	Odlingslotter

**Totalt 3 objekt**

Föreningen är medlem i Ställets Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att administrera och sköta gemensamhetsanläggningarna, Smultronstället GA:1, GA:2 och GA:3. Föreningen har 57 andelar av totalt 94 andelar gällande lokalgata och belysning. Dessutom har föreningen 67 andelar av totalt 131 andelar gällande lekplats och bollek, odlingslotter och administration.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Armin Khazrai	Ordförande	2023-05-10
Reine Bodving	Ledamot	2022-05-09
Martin Ström	Ledamot	2023-05-10
Karin Sköldberg	Ledamot	2022-10-29
Jenny Haglund	Ledamot	2022-10-29
Jon Berge	Ledamot	2023-05-10
Richard Widegren	Ledamot	2022-10-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Armin Khazrai, Jenny Haglund samt Jon Berge.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Reine Bodving, Karin Sköldberg, Jenny Haglund och Armin Khazrai .

Revisorer har varit: Carina Eriksson, BoRevision AB, vald av stämman som ordinarie revisor med Susanne Andersson som suppleant, samt Eivor Magnusson som vald föreningsrevisor.

Valberedning har varit: Carolin Broke (sammanställande) och Birgit Khazrai, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 27 medlemmar varav 25 röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26 för att ta beslut i ärendet om gruppanslutning för internet. På denna stämma deltog 35 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4 %,

En förändring av årsavgiften med +10 % per 2024-01-01 är registrerad.

Hyran för hyresrätterna höjs med 5,5 % per 2024-01-01.

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 2023-09-13.

Enligt budgeten för 2023 som upprättades under hösten 2022, visade denna ett höjningsbehov på 5,0-8,0 % för årsavgifterna. Efter stämmobeslut under årsstämman 220428 som innebar att styrelsen skulle ta i beaktning en sänkning av avgifterna då motorvärmarruttagen nedmonterats under året beslutades om en höjning av avgiften på 4,0%.

Höjningen gjordes från 2023-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta för bostäderna.

Justering av hyror för hyresrätterna sker genom förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

### Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- OVK
- Ny sand till alla lekplatsers sandlådor.
- Komplet genomgång av föreningens dagvattenledningar, detta inkl. Kamerainspektion, slamsugning, uppgrävning och reparation av trasiga ledningar, avtäckning av övervuxna brunnar.
- Löpande underhåll där behov har funnits

### Under året har följande reparationer gjorts:

- Vattenläcka i en lägenhet. Vattenläcka i ett trapphus. Vattenläcka sophus.
- Byte av trasig ackumulatortank.
- Reparation av skada av större art på mark/gräsmatta.
- Löpande reparationer har i övrigt gjorts där behov har funnits.

### Under året har följande investeringar gjorts:

- Renovering av hyresrätter Ställets Bygata nr 81 och nr 108 inför kommande försäljning.
- Asfaltering av föreningens alla gårdar och grusgångar.
- Byte till självrensande silar till stuprör.
- Föreningen har tecknat gruppavtal för bredband via fiber.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen bildades 2007. Fastigheterna förvärvades 2012 och följer den ekonomiska plan som fastställts. Föreningen har under åren kommit ikapp med dom större renoveringarna och underhåll.

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

- År 2024 jan-mars har samtliga ytterdörrar bytts ut.
- År 2024-2026 planerar föreningen för stora yttre åtgärder, såsom fönsterbyte, panelbyten och målning.

- I femårsplanen ligger även påbörjan av takbyte, men detta kan, enligt underhållsplaneraren, antagligen skjutas lite på framtiden.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	106	184	229	228	228
Skuldsättning, kr/kvm	4 956	4 847	4 878	4 908	4 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 283	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	144	122	134	117	114
Årsavgifter, kr/kvm	706	700	687	673	660
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	815	733	716	716	691
Nettoomsättning, tkr	5 660	5 551	5 449	5 350	5 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 980	-657	-334	-419	-951
Soliditet, %	65	65	65	65	65

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

**Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

**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.

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 om förlust:

Årets negativa resultat beror främst på höga underhållskostnader för asfalteringsarbete och kraftigt ökade räntekostnader.

Enligt underhållsplanen för 2024 finns inga större åtgärder planerade.

Tillsammans med höjning av årsavgifterna från 2024 räknar styrelsen med ett bättre resultat.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	69 221 796	0	0	69 221 796
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 464 737	0	363 165	4 827 902
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 342 096	0	-716 062	2 626 034
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>77 028 629</b>	<b>0</b>	<b>-352 897</b>	<b>76 675 732</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-5 569 100	-656 549	716 062	-5 509 587
Årets resultat, kr	-656 549	656 549	-2 980 295	-2 980 295
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-6 225 649</b>	<b>0</b>	<b>-2 264 233</b>	<b>-8 489 882</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>70 802 980</b>	<b>0</b>	<b>-2 617 130</b>	<b>68 185 850</b>

\* Under året har anslutningsavgift för 31 laddboxar skett genom avtal

\*\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 716 062 kr.

\*\*\* Inbetalda insatser är reducerade med 6 887 921 kr vilket avser 7 st hyresrätter som ännu inte är sålda.

5 av dessa är uthyrd som hyreslägenheter medan 2 för närvarande är vakanta. Dessa avser föreningen att sälja som bostadsrätter.

## 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	-6 225 649
Årets resultat, kr	-2 980 295
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 716 062
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-8 489 882</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-8 489 882</b>

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

## Brf Ställets Bygata

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 660 031	5 550 847
Övriga rörelseintäkter	Not 2	387 592	48 637
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 047 623</b>	<b>5 599 484</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 714 045	-3 131 236
Underhållskostnader	Not 4	-1 716 062	-33 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 090	-125 836
Personalkostnader	Not 6	-318 563	-316 814
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 052 011	-2 025 626
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 939 770</b>	<b>-5 633 137</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 892 147</b>	<b>-33 653</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	46 569	5 636
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 134 717	-628 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 088 148</b>	<b>-622 896</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-2 980 295</b>	<b>-656 549</b>



## Brf Ställets Bygata

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	101 222 187	102 878 429
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	706 340
		<u>101 222 187</u>	<u>103 584 769</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>101 222 187</b>	<b>103 584 769</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	86	1 294
Övriga fordringar	Not 14	3 430 823	3 235 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>191 761</u>	<u>145 213</u>
		<u>3 622 670</u>	<u>3 382 257</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<b>5 622 670</b>	<b>5 382 257</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>106 844 857</b>	<b>108 967 026</b>

## Brf Ställets Bygata

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	74 049 698	73 686 533
Underhållsfond	2 626 034	3 342 096
	<u>76 675 732</u>	<u>77 028 629</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 509 587	-5 569 100
Årets resultat	-2 980 295	-656 549
	<u>-8 489 882</u>	<u>-6 225 649</u>
Summa eget kapital	<b>68 185 850</b>	<b>70 802 980</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 18 083 300	18 236 636
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 677 845	18 773 680
Leverantörsskulder	889 209	198 412
Skatteskulder	15 462	9 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 993 192	945 815
	<u>20 575 707</u>	<u>19 927 410</u>
Summa skulder	<b>38 659 007</b>	<b>38 164 046</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>106 844 857</b>	<b>108 967 026</b>

## Brf Ställets Bygata

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 980 295	-656 549
Avskrivningar	2 052 011	2 025 626
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-928 284	1 369 077
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 648	29 708
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	744 132	-180 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	-229 800	1 218 656
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	0	-706 340
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	310 572	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	310 572	-706 340
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-249 171	-230 004
Inbetalda insatser + Upplåtelseavgifter	363 165	-363 165
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	113 994	-593 169
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>194 765</b>	<b>-80 853</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 219 350</b>	<b>4 937 039</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 414 115</b>	<b>5 219 350</b>

**Brf Ställets Bygata****Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	53 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 år

**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.

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Ställets Bygata

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 068 068	4 873 032
Hyror	588 190	677 814
Övriga intäkter	3 773	1
	<b>5 660 031</b>	<b>5 550 847</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>387 592</b>	<b>48 637</b>
Varav försäkringsersättning	387 592	46 333
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	622 617	525 642
Reparationer	1 218 879	920 879
El	553 562	448 744
Vatten	517 108	480 224
Sophämtning	240 398	220 188
Övriga avgifter	149 292	155 299
Förvaltningsarvoden	175 947	182 617
Övriga driftskostnader	236 242	197 643
	<b>3 714 045</b>	<b>3 131 236</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	12 500
VVS	9 288	0
Byggnad utvändigt	57 382	0
Markytor	1 649 393	0
Utrustning	0	21 125
	<b>1 716 062</b>	<b>33 625</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	120 764	115 444
Medlemsavgifter	1 008	1 008
Övriga externa kostnader	17 318	9 384
	<b>139 090</b>	<b>125 836</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	197 999	198 000
Löner och andra ersättningar	36 564	32 064
Valberedning	9 000	9 000
Sociala kostnader	75 000	75 000
Kurser och konferenser	0	2 750
	<b>318 563</b>	<b>316 814</b>
<b>Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 815 735	1 815 735
Markanläggningar	236 276	209 891
	<b>2 052 011</b>	<b>2 025 626</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	301	0
Övriga ränteintäkter	46 268	5 636
	<b>46 569</b>	<b>5 636</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 133 882	627 812
Övriga finansiella kostnader	835	720
	<b>1 134 717</b>	<b>628 532</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-2 980 295</b>	<b>-656 549</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-750 000
Disposition ur underhållsfond	1 716 062	33 625
Resultat efter underhållspåverkan	<b>-2 264 233</b>	<b>-1 372 924</b>

## Brf Ställets Bygata

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	95 429 721	95 429 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 429 721	95 429 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 748 663	-12 932 928
Årets avskrivningar	-1 815 735	-1 815 735
Utgående avskrivningar	-16 564 398	-14 748 663
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>78 865 323</b>	<b>80 681 058</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 197 817	4 197 817
Årets investeringar	395 769	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 593 586	4 197 817
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 259 346	-1 049 455
Årets avskrivningar	-236 276	-209 891
Utgående avskrivningar	-1 495 622	-1 259 346
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>3 097 964</b>	<b>2 938 471</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>19 258 900</b>	<b>19 258 900</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>101 222 187</b>	<b>102 878 429</b>
Taxeringsvärde för Smultronstället 38 och 39		
Byggnad - bostäder	81 400 000	81 400 000
	81 400 000	81 400 000
Mark - bostäder	24 732 000	24 732 000
	24 732 000	24 732 000
Taxeringsvärde totalt	106 132 000	106 132 000
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>706 340</b>

## Brf Ställets Bygata

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	86	1 294			
	<b>86</b>	<b>1 294</b>			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 414 115	3 219 350			
Skattekonto	16 708	16 399			
	<b>3 430 823</b>	<b>3 235 749</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	146 142	139 996			
Upplupna intäkter	45 211	5 217			
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408	0			
	<b>191 761</b>	<b>145 213</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-02-21	2024-02-21	12 mån	2,60%	2 000 000
					<b>2 000 000</b>
Fasträntepaceringar				2 000 000	2 000 000
				<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Swedbank Hypotek	2852503727	1,33%	2030-02-25	9 118 318	76 668
Swedbank Hypotek	2852503735	2,40%	2026-03-25	9 118 318	76 668
Swedbank Hypotek	2852503750	4,91%	2024-03-28	9 118 318	76 668
Swedbank Hypotek	2852503768	4,91%	2024-02-28	9 406 191	0
				36 761 145	230 004
Nästa års amortering beräknas uppgå till					230 004
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					18 447 841
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					18 677 845
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>18 083 300</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					35 611 125
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		89 957		99 049	
Ovriga upplupna kostnader		440 397		355 850	
Förutbetalda hyror och avgifter		462 838		490 916	
		<b>993 192</b>		<b>945 815</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kungälv

Armin Khazrai

Jenny Haglund

Jon Berge

Karin Sköldberg

Martin Ström

Reine Bodving

Richard Widegren

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

Eivor Magnusson  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata, org.nr. 769617-0120

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata 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 revisionsssed 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 från BoRevision 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Eivor Magnusson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Ställets Bygata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ARMIN KHAZRAI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:20:38



**KARIN SKÖLDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:36:54



**MARTIN STRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 13:33:50



**REINE BODVING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 21:17:21



**RICHARD WIDEGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:09:30



**JON BERGE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 09:49:51



**JENNY HAGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 15:52:38



**EIVOR LISBETH Y MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 09:38:10



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:25:33



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Ställets Bygata signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EIVOR LISBETH Y MAGNUSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 09:39:59



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:25:56

