



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Stengodset nr 246 i
Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stengodset nr 246 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8225 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 2018-08-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stengodset 17	1986-05-01	1988

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	217
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 274
Totalt 37 objekt		2 491

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 3 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johanna Birgitta Ärlund	Ordförande	2023-06-08	
Johanna Birgitta Ärlund	Suppleant	2022-06-27	2023-06-08
Daniel Henriksson	Ordförande	2021-06-13	2023-06-08
Annika Mansnérus	Ledamot	2023-06-08	
Thomas Hellemarck	Ledamot	2023-06-08	
Andreas Kovacevic	Ledamot	2020-06-16	
Alicia Sternin	Ledamot	2021-06-13	2023-06-08
Henric Lagercrantz	Ledamot	2022-06-27	2023-03-01
Oskar Salonen	Ledamot	2021-06-13	2023-03-01
Anna Sundstrand	Ledamot	2023-06-08	
Tove Linnea Ekblom	Ledamot	2021-06-13	2023-06-08
Isabelle Grönroos	Ledamot	2022-05-20	2023-12-31
Felix Widestrand	Ledamot	2021-06-13	2023-06-08
Minna Berglund	Ledamot	2023-06-08	
Erik Gustav Lundkvist	Suppleant	2023-06-08	
Sophia Reyes	Suppleant	2023-06-08	
Eva Kallsjö	Hsb-ledamot	2024-02-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Mansnérus, Sophia Reyes och Andreas Kovacevic.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johanna Birgitta Ärlund, Andreas Kovacevic, Annika Mansnérus, Thomas Hellemarck och Anna Sundstrand.

Revisorer har varit: Anders Kruise vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stefan Ärlund och Monika Wohlgemuth, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10% 2023-01-01.

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 2023-11-21.

Föreningen har under året erhållit elstöd om 11 462 kr ifrån skatteverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Ny beslysning med rörelsesensorer installerade i källare.
2022	Ny tvättmaskin installerad (7,5-10,5kg)
2022	Digitaliserat Underhållsplanen
2022	Undercentral, Ny Cirkulationspump + styrning
2022	Hiss, Ny styrenhet Trapphus A.
2021	Driftsavtal, Nytt styrsystem för undercentralen (Värme/vatten)
2021	Bytt ut äldre avloppsrör i källare
2021	Sanering av soprum
2021	Renovering av röklucka
2020	Fortsatt översyn av köksstammarna
2020+	Byte av stängningsmekanism på samtliga vädringsbalkonger
2019	Sanering av soprum samt byte av sopkärl
2019	Spolning av köksavlopp samt köksstam
2019	Tvättstuga, Installation av luddfilter
2019	Utemiljö, Gårdsrenivering
2017-2018	Tak, Renovering av Tak
2015	Nytt låssystem till port och gårdsdörr
2014	Hissrenovering
2014	Värmeanläggning, Byte av expansionskärl
2012	Renovering av tvättstuga

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK-Besiktning
2023	Besiktning av fastigheten samt uppdatering av Underhållsplan (HSB)
2022	Påbörjat arbete med uppfräschning av framsidan/entré

Genomfört Underhåll

Tak, Besiktning genomförd utan anmärkning av HSB tillsammans med Södertörns Plåt AB Service av Rökluckor samt SBA.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	77	211	231	190	176
Skuldsättning, kr/kvm	4 292	4 316	4 341	4 364	4 592
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 701	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	166	141	146	130	142
Årsavgifter, kr/kvm	595	507	507	507	507
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	792	714	703	673	749
Nettoomsättning, tkr	1 906	1 778	1 751	1 675	1 865
Resultat efter finansiella poster, tkr	-355	-45	77	98	1
Soliditet, %	41	42	43	42	41

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 vattenskada och ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet kommer styrelsen att under året att gå igenom föreningens ekonomi och eventuellt se över avgifterna.

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	4 367 018	0	0	4 367 018
Upplåtelseavgifter, kr	500 000	0	0	500 000
Uppskrivningsfond, kr	669 499	0	0	669 499
Underhållsfond, kr	2 137 277	0	310 037	2 447 314
S:a bundet eget kapital, kr	7 673 794	0	310 037	7 983 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	578 192	-44 845	-310 037	223 310
Årets resultat, kr	-44 845	44 845	-354 843	-354 843
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	533 347	0	-664 880	-131 533
S:a eget kapital, kr	8 207 141	0	-354 843	7 852 298

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 963 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	533 347
Årets resultat, kr	-354 843
Reservation till underhållsfond, kr	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 963
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-131 533

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-131 533

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	1 906 153	1 742 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 816	35 345
Summa Rörelseintäkter		1 972 969	1 777 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 469 188	-1 158 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 987	-66 524
Personalkostnader	Not 6	-93 655	-83 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-315 587	-315 587
Summa Rörelsekostnader		-1 951 416	-1 623 869
Rörelseresultat		21 552	153 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 735	1 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-419 130	-199 987
Summa Finansiella poster		-376 395	-198 606
Resultat efter finansiella poster		-354 843	-44 845
Resultat före skatt		-354 843	-44 845
Årets resultat		-354 843	-44 845

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 16 076 219 16 391 806

*Summa Materiella anläggningstillgångar***16 076 219 16 391 806**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 1 500 1 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***1 500 1 500**

Summa Anläggningstillgångar

16 077 719 16 393 306

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 313 -161

Aktuell skattefordran

70 2 450

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 325 943 2 828 505

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 133 809 111 534

*Summa Kortfristiga fordringar***1 461 135 2 942 328**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***1 500 000 0**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 14 321 13 640

*Summa Kassa och bank***14 321 13 640**

Summa Omsättningstillgångar

2 975 456 2 955 968

Summa Tillgångar

19 053 175 19 349 274

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 867 018	4 867 018
Uppskrivningsfond	669 499	669 499
Fond för yttre underhåll	2 447 314	2 137 277
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	7 983 831	7 673 794

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	223 310	578 192
Årets resultat	-354 843	-44 845
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-131 533	533 347

Summa Eget kapital

7 852 299

8 207 142

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 177 066	4 349 747
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		2 177 066	4 349 747

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 509 263	6 399 242
Leverantörsskulder		158 076	47 700
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	15 472	9 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	340 999	335 881
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		9 023 810	6 792 386

Summa Skulder

11 200 876

11 142 133

Summa Eget kapital och skulder

19 053 175

19 349 275

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	21 552	153 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	315 587	315 587
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	315 587	315 587
Erhållen ränta	27 610	1 381
Erlagd ränta	-407 925	-170 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-43 176	300 309
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-9 997	-2 106
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 198	76 350
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	100 201	74 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 025	374 553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-62 660	-62 660
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-62 660	-62 660
Årets kassaflöde	-5 635	311 893
Likvida medel vid årets början	2 645 069	2 333 176
Likvida medel vid årets slut	2 639 435	2 645 069

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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.

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.

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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 268 784	1 153 440
	Hyror lokaler	503 227	456 904
	Bränsleavgifter	17 760	17 760
	Bredband	48 000	48 000
	Övriga primära intäkter	68 382	66 181
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 906 153	1 742 285
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 906 153	1 742 285
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	46 774	0
	Övriga sekundära intäkter	20 042	35 345
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	66 816	35 345
	I övriga sekundära intäkter ingår elstöd om 11 462 kr.		
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-124 092	-99 804
	Snö och halk-bekämpning	-32 589	-18 063
	Reparationer	-243 879	-110 442
	Planerat underhåll	-23 963	-253 632
	Försäkringsskador	-260 173	0
	EI	-81 928	-95 640
	Uppvärmning	-246 088	-214 631
	Vatten	-85 045	-40 406
	Sophämtning	-41 097	-37 294
	Fastighetsförsäkring	-71 919	-62 538
	Kabel-TV och bredband	-86 122	-64 711
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-111 866	-109 486
	Förvaltningsavtalskostnader	-60 427	-51 800
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 469 188	-1 158 447

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 903	-4 677
	Administrationskostnader	-20 775	-26 014
	Extern revision	-11 500	-10 875
	Medlemsavgifter	-15 280	-15 280
	Föreningsverksamhet	0	-1 903
	Övriga förvaltningskostnader	-23 529	-7 775
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 987	-66 524
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-72 450	-63 393
	Sociala avgifter	-21 205	-19 918
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 655	-83 311
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	8 112	1 227
	Ränteintäkter HSB bunden placering	30 458	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 165	154
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 735	1 381
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-418 730	-199 803
	Övriga räntekostnader	-400	-184
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-419 130	-199 987

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 959 064	20 959 064
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 000 000	2 000 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	22 959 064	22 959 064
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 567 258	-6 251 671
	Årets avskrivningar	-315 587	-315 587
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 882 845	-6 567 258
	Utgående redovisat värde	16 076 219	16 391 806
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 768 000	2 768 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 016 000	3 016 000
	Summa	114 784 000	114 784 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	17 742 000	17 742 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	17 742 000	17 742 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	1 500	1 500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 500	1 500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 125 114	2 631 429
	Övriga fordringar	200 829	197 076
	Summa Övriga fordringar	1 325 943	2 828 505
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	15 125	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 684	111 534
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 809	111 534

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		1 500 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 7		13 936	13 640
Bankkonto 8		385	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		14 321	13 640

Not 15	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>
Stadshypotek AB	4,24%	2025-10-30	2 206 802	25 736
Stadshypotek AB	3,13%	2024-07-30	2 211 869	24 924
Stadshypotek AB	5,16%	2024-01-11	2 390 159	0
SEB	4,55%	2024-07-28	2 146 000	12 000
SEB	4,62%	2024-09-28	1 731 499	0
			10 686 329	62 660

Långfristig del		2 181 066
Nästa års amortering av långfristig skuld		25 736
Lån som ska konverteras inom ett år		8 479 527
Kortfristig del		8 505 263
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		62 660
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		250 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång		4,34%
Finns swap-avtal		Nej

Not 16	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>
Stadshypotek AB	4,24%	2025-10-30	2 206 802	25 736
Stadshypotek AB	3,13%	2024-07-30	2 211 869	24 924
Stadshypotek AB	5,16%	2024-01-11	2 390 159	0
SEB	4,55%	2024-07-28	2 146 000	12 000
SEB	4,62%	2024-09-28	1 731 499	0
			10 686 329	62 660

Nästa års amortering av långfristig skuld		25 736
Lån som ska konverteras inom ett år		8 479 527
Kortfristig del		8 505 263

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	7 500	7 500
	Övriga kortfristiga skulder	7 972	2 063
	<i>Summa Övriga skulder</i>	15 472	9 563
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	161 128	110 945
	Upplupna räntekostnader	57 098	45 893
	Övriga upplupna kostnader	122 773	179 043
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	340 999	335 881

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 Stengodset nr 246 i Stockholm, org.nr. 716417-8225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stengodset nr 246 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 revisionsssed 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stengodset nr 246 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Kruise
Av föreningen vald revisor