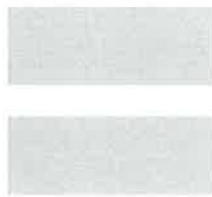




Årsredovisning 2023



Brf Makaren 11

Org nr 769600-6688

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KB" and "EJ".

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Makaren 11, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 april 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Stolmakaren 11 i Stockholms kommun under 1996. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra/fem våningar med totalt 24 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 2 lokaler. Den totala boytan är 1 979 kvm och lokalytan 427 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår 2023 med 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 114 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 81 200 000 kr och markvärde 32 800 000 kr. Värdeår är 1976.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 augusti 1997.

Underhållsplan

Föreningen har en akutell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EJ", "K6", and "G".

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 304 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens förslag med 162 000 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 28 maj 2023 haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------|-------------------|------------|
| Ledamöter | Nils Klevmarken | Ordförande |
| | Eva Jansson | Ekonomi |
| | Claes Freidenvall | |
| | Georg Jaremko | |
| | Hans Sandèn | |
| | Kristina Gardler | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

| | |
|--|-----------|
| Peter Lindqvist BoRev Revisionsbyrå AB | Ordinarie |
| Maria Kallin | Suppleant |

Valberedning

| | |
|----------------------|-----------------|
| Richard Kristiansson | Sammanställande |
| Anders Åkerberg | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt arbetet med undersökning och översyn av rören. Detta har resulterat i att föreningen har bestämt att göra ett större ingrepp av rören i källaren under sommaren 2024. Under året har det varit fokus på restaurangens fönster och dörrar där vi har bytt ut ingångsdörren, samt 3 glaspartier vilket kommer att resultera i bättre värmebehållning samt mindre drag för restaurangens gäster.

Ekonomi i föreningen är fortsatt god med stabila intäkter från både medlemmar och hyresgäster vilket har gjort att vi valt att behålla hyresnivåerna under året.

EJ
KG
GJ
AK

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (39) medlemmar. Under året har 1 (4) medlemmar tillträtt samt 2 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt, tkr (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 948 | 1 883 | 1 829 | 1 771 | 1 820 |
| Resultat efter finansiella poster | -100 | 69 | -1 299 | 277 | -43 |
| Soliditet (%) | 59,37 | 58,45 | 59,88 | 62,22 | 61,44 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,29 | 0,68 | 0,92 | 0,85 | 0,74 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 3 947 | 3 947 | 3 947 | 3 947 | 3 947 |
| Lån i förhållande till tax.värde (%) | 6,90 | 6,90 | 8,80 | 8,80 | 8,80 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 34,00 | 34,00 | 34,00 | 34,00 | 34,00 |
| Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 336 | 304 | 304 | 304 | 304 |
| Skuldsättning/kvm (kr) | 3 247 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 4 075 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sparande/kvm (kr) | 141 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 12,99 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Energikostnad/kvm (kr) | 233 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 31,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån i förhållande till tax.värde (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

GJ
E.J
KG
GJ

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el för laddboxar ingår inte i årsavgiften, utan debiteras separat.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

g
E.J
K.B
K.B

Förändringar i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 8 999 558 | 772 135 | 552 622 | 2 376 676 | 69 019 | 12 770 010 |
| Avsättning uh-fond | | | 162 000 | | | 162 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -92 981 | -69 019 | -162 000 |
| Årets resultat | | | | | -100 393 | -100 393 |
| Belopp vid årets utgång | 8 999 558 | 772 135 | 714 622 | 2 283 695 | -100 393 | 12 669 617 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 283 695 |
| årets förlust | -100 393 |
| | 2 183 302 |

| | |
|---|------------------|
| disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres | 162 000 |
| | 2 021 302 |
| | 2 183 302 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Uppllysning om förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

9
E-J
KG
CF

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 947 956 | 1 883 285 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 712 | 31 171 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 962 668 | 1 914 456 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 243 159 | -1 257 256 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -291 803 | -276 630 |
| Personalkostnader | 6 | -52 568 | -52 568 |
| Avskrivningar | | -197 717 | -197 717 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 785 247 | -1 784 171 |
| Rörelseresultat | | 177 421 | 130 285 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 7 261 | 917 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -285 075 | -62 183 |
| Summa finansiella poster | | -277 814 | -61 266 |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 393 | 69 019 |
| Årets resultat | | -100 393 | 69 019 |

ε.3
R M K G
G

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

19 708 064

19 905 781

Summa materiella anläggningstillgångar

19 708 064

19 905 781

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

8

34 200

34 200

Summa finansiella anläggningstillgångar

34 200

34 200

Summa anläggningstillgångar

19 742 264

19 939 981

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

73 709

68 758

Övriga fordringar

9

1 130 264

1 403 393

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

78 794

72 538

Summa kortfristiga fordringar

1 282 767

1 544 689

Kassa och bank

Kassa och bank

313 378

364 381

Summa kassa och bank

313 378

364 381

Summa omsättningstillgångar

1 596 145

1 909 070

SUMMA TILLGÅNGAR

21 338 409

21 849 051

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E.S.", "K.G.", and other illegible marks.

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

9 771 693

9 771 693

Fond för yttre underhåll

714 622

552 622

Summa bundet eget kapital

10 486 315

10 324 315

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 283 695

2 376 676

Årets resultat

-100 393

69 019

Summa fritt eget kapital

2 183 302

2 445 695

Summa eget kapital

12 669 617

12 770 010

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

7 811 230

7 811 230

Förskott från kunder

306 426

363 918

Leverantörsskulder

264 683

609 314

Skatteskulder

14 637

12 437

Övriga skulder

13 707

20 128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

258 109

262 014

Summa kortfristiga skulder

8 668 792

9 079 041

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 338 409

21 849 051



Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -100 393 | 69 019 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 197 717 | 197 717 |
| Betald skatt | | -13 410 | -22 516 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 83 914 | 244 220 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -4 951 | -68 758 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -6 243 | -4 301 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -344 631 | 488 325 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -67 818 | 90 234 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -339 729 | 749 720 |
| Årets kassaflöde | | -339 729 | 749 720 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 753 415 | 1 003 695 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 413 686 | 1 753 415 |

E.J. KG
GJ
K
G

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|-------------------------|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 601 348 | 601 365 |
| Hyror, bostäder | 84 192 | 84 192 |
| Hyror lokaler | 1 079 462 | 1 013 773 |
| Kabel-TV och bredband | 42 912 | 42 912 |
| Debiterad fastighetsskatt | 140 042 | 141 043 |
| | 1 947 956 | 1 883 285 |

I avgiften ingår ett gruppavtal med Tele2 för bredband samt värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Elprisstöd | 13 021 | 0 |
| Betalningspåminnelse | 480 | 420 |
| Övriga intäkter | 1 200 | 30 152 |
| Övriga fakturerade kostnader | 0 | 595 |
| Öres- och kronutjämning | 10 | 4 |
| | 14 711 | 31 171 |

E.J. KG
A

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 8 545 | 11 086 |
| Trädgårdsskötsel | 1 211 | 0 |
| Städkostnader | 43 843 | 45 046 |
| Hyra av entrémattor | 0 | 2 651 |
| Serviceavtal | 2 902 | 0 |
| Hisskostnader | 18 626 | 18 098 |
| Reparationer | 165 444 | 53 195 |
| Hissreparationer | 33 837 | 1 579 |
| Planerat underhåll | 241 289 | 445 551 |
| Fastighetsel | 59 816 | 71 738 |
| Uppvärmning | 441 433 | 396 796 |
| Vatten och avlopp | 59 643 | 63 226 |
| Avfallshantering | 27 301 | 17 261 |
| Försäkringskostnader | 51 256 | 47 690 |
| Kabel-tv | 23 027 | 20 086 |
| Bredband | 50 849 | 45 433 |
| Förbrukningsinventarier | 2 320 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 7 008 | 9 356 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 4 810 | 8 465 |
| | 1 243 160 | 1 257 257 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 140 000 | 140 000 |
| Fastighetsavgift | 40 175 | 38 041 |
| Porto | 2 404 | 2 195 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 14 760 | 0 |
| Revisionsarvode | 13 014 | 11 123 |
| Ekonomisk förvaltning | 69 045 | 66 304 |
| Bankkostnader | 4 716 | 4 058 |
| Medlems-/föreningsavgifter | 5 588 | 5 034 |
| Gåvor | 625 | 0 |
| Övriga poster | 1 477 | 800 |
| Övriga externa tjänster | 0 | 9 075 |
| | 291 804 | 276 630 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 40 000 | 40 000 |
| Sociala avgifter | 12 568 | 12 568 |
| | 52 568 | 52 568 |

E.-J. K6
G. M. E. X

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 19 977 051 | 19 977 051 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 19 977 051 | 19 977 051 |
| Ingående avskrivningar | -4 477 195 | -4 279 478 |
| Årets avskrivningar byggnad | -197 717 | -197 717 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 674 912 | -4 477 195 |
| Redovisat värde mark | 4 405 925 | 4 405 925 |
| Utgående värde mark | 4 405 925 | 4 405 925 |
| Utgående redovisat värde | 19 708 064 | 19 905 781 |
| Taxeringsvärden byggnader | 81 200 000 | 81 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 32 800 000 | 32 800 000 |
| | 114 000 000 | 114 000 000 |

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 34 200 | 34 200 |
| | 34 200 | 34 200 |

Not 9 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 29 956 | 14 346 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 100 308 | 1 389 034 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 12 |
| | 1 130 264 | 1 403 392 |

Not 10 Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring | 42 152 | 37 205 |
| Kabel-TV | 19 170 | 18 463 |
| Ekonomisk förvaltning | 17 472 | 16 870 |
| | 78 794 | 72 538 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "E-J", "KG", "G", "MK", and "GK".

Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek | 4,29 | 2024-03-21 | 7 811 230 | 7 811 230 |
| | | | 7 811 230 | 7 811 230 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 7 811 230 | 7 811 230 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor:
Lån som förfaller inom ett år: 7 811 230

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

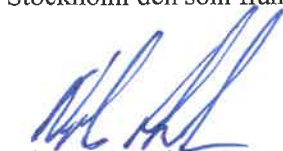
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 10 239 | 2 625 |
| Styrelsearvoden | 20 000 | 60 000 |
| Sociala avgifter | 4 000 | 16 568 |
| Fastighetsel | 5 920 | 8 045 |
| Fjärrvärme | 65 666 | 60 764 |
| Vatten- och avlopp | 12 005 | 11 785 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 135 108 | 100 558 |
| Avfall | 5 171 | 1 669 |
| | 258 109 | 262 014 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 812 781 | 15 812 781 |
| | 15 812 781 | 15 812 781 |



Stockholm den som framgår av vår elektroniska signatur 2024-03-24



Nils Klevmarken



Eva Jansson



Georg Jaremko



Claes Freidenvall



Hans Sandén



Kristina Gardler

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 - 2024.



Peter Lindqvist
Revisor
BOREV Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Makaren 11, org.nr 769600-6688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Makaren 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Makaren 11 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 27 mars 2024



Peter Lindqvist
Revisor