



Välkommen till årsredovisningen för Brf Särstalund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SÄRSTA 3:48	1961	Knivsta

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 3 472 kvm och 3 lokaler om 200 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Anders Lissollas	Ordförande
Ulf Erik Sjöberg	Styrelseledamot
Eva Granat	Styrelseledamot
Linda Lantto	Styrelseledamot
Sven Erik Åsbrink	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Blomkvist

Revisor

Hans Wallerström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-10-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1988 ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 1992 ● Sophus
- 1995 ● Säkerhetsdörrar
- 1998 ● Fönstermålning/omtätning
- 2000 ● Portar
- 2002 ● Tvättstuga
- 2003 ● Omläggning av tak
- 2005 ● Elstambyte
Rörstambyte
- 2007 ● Fönstermålning/omtätning
- 2009 ● Byte garageportar
Byte staket/stängsel
- 2011 ● Reparation balkonger
- 2012 ● Ny reglercentral för värme och varmvatten
- 2013 ● Byte av värmexlare
Målning källarutrymmen och undercentral
- 2014 ● Installation av elslingor i stuprör
Rensning av köksstammar
- 2015 ● Byte av tvättmaskin och Torktumlare
- 2016 ● Byte av stor tvättmaskin
- 2017 ● Nytt staket utmed Särstavägen
- 2018 ● Fönsterbyte
- 2019 ● Nya parkeringsplatser
Dränering vid husgavel

- 2020 ● Trappbelysning
- 2021 ● Ombyggnad Knivstaboden till kontor
- 2022 ● Portlåsning
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2023 ● Närvarostyrd K-belysning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel	Svanängens Fastighets Service AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Internet uppkopplingstyp	Tele 2
Internetleverantör	Tele 2
Källsortering	Knivsta Kommun
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tvättstuga	Knivsta Hushållsservice
Ventilationskötsel Kontorshotellet	BT-Ventilation

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har 5 överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny underhållsplan gjord i samverkan med Nabo från 2023- 2072.

Avgiftshöjning med 3% på lägenhet och 15% hyreshöjning på garage och parkeringar från 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Knivsta Kommun har tagit över all källsortering, därav är samarbetet med Rang sells och Returpappercentralen avslutats.

Övriga uppgifter

Ventilationsrengöring och filterbyte i kontorshotellet + OVK besiktning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 789 847	2 677 950	2 630 123	2 601 642
Resultat efter fin. poster	-202 002	269 988	-24 138	-34 793
Soliditet (%)	13	14	11	11
Yttre fond	286 186	218 207	95 578	1
Taxeringsvärde	40 843 000	40 843 000	40 843 000	31 859 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	698	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 805	1 915	1 971	2 082
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 706	1 658	1 837	1 940
Sparande per kvm totalyta, kr	99	148	171	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	18	22	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	126	129	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	51	56	65
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	195	208	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,59	5,57	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2018 utfördes fönsterbyten i fastigheten. Entreprenör var Ryds glas. Fakturan har innehållits på grund av utebliven bankgaranti från företaget.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	253 320	-	-	253 320
Fond, yttre underhåll	218 207	-54 550	1 225 616	1 389 273
Balanserat resultat	437 036	324 538	-1 225 616	-464 042
Årets resultat	269 988	-269 988	-202 002	-202 002
Eget kapital	1 178 551	0	-202 002	976 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	761 574
Årets resultat	-202 002
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 225 616
Totalt	-666 044

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	286 313
Balanseras i ny räkning	-379 731

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 789 847	2 678 024
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 980
Summa rörelseintäkter		2 789 847	2 687 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 021 078	-1 568 491
Övriga externa kostnader	9	-350 706	-159 464
Personalkostnader	10	-178 260	-171 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-268 476	-268 475
Summa rörelsekostnader		-2 818 520	-2 167 633
RÖRELSERESULTAT		-28 673	519 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 106	12 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-204 435	-261 901
Summa finansiella poster		-173 329	-249 383
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-202 002	269 988
ÅRETS RESULTAT		-202 002	269 988

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	5 988 992	6 257 468
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 988 992	6 257 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 992 492	6 260 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 367	2 613
Övriga fordringar	15	92 161	63 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18 911	7 350
Summa kortfristiga fordringar		128 439	73 642
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 461 400	1 883 586
Summa kassa och bank		1 461 400	1 883 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 589 838	1 957 228
SUMMA TILLGÅNGAR		7 582 330	8 218 196

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 320	253 320
Fond för yttre underhåll		1 389 273	218 207
Summa bundet eget kapital		1 642 593	471 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-464 042	437 036
Årets resultat		-202 002	269 988
Summa fritt eget kapital		-666 043	707 024
SUMMA EGET KAPITAL		976 550	1 178 551
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 203 238	1 743 651
Summa långfristiga skulder		1 203 238	1 743 651
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	5 062 493	4 905 896
Leverantörsskulder		39 205	82 941
Skatteskulder		26 813	1 459
Övriga kortfristiga skulder		28 222	32 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	245 809	273 061
Summa kortfristiga skulder		5 402 543	5 295 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 582 330	8 218 196

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-28 673	519 371
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	268 476	268 475
Erhållen ränta	19 546	5 168
Erlagd ränta	-240 174	-219 709
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 175	573 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 236	3 614
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 309	52 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 371	629 587
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-383 816	-383 816
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-383 816	-383 816
ÅRETS KASSAFLÖDE	-422 187	245 771
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 883 586	1 637 814
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 461 400	1 883 586

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Särstalund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,5 - 5 %
Byggnad	1 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	2 422 638	2 352 043
Hysesintäkter lokaler	150 205	145 794
Hysesintäkter garage	88 776	81 900
Hysesintäkter p-plats	116 970	90 100
Påminnelseavgift	180	60
Pantsättningsavgift	2 721	8 054
Överlåtelseavgift	8 358	0
Öres- och kronutjämning	-1	74
Summa	2 789 847	2 678 024

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	0	287
Återbäring försäkringsbolag	0	8 693
Summa	0	8 980

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	149 038	86 612
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 145	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	102 986	113 664
Besiktningar	2 500	0
Gårdkostnader	5 457	1 560
Gemensamma utrymmen	0	3 775
Sophantering	7 975	0
Snöröjning/sandning	10 904	0
Serviceavtal	8 494	100
Fordon	0	319
Förbrukningsmaterial	6 415	19 174
Summa	300 914	225 204

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	0	62 500
Tvättstuga	7 514	6 519
Dörrar och lås/porttele	4 820	3 571
VVS	33 593	41 001
Ventilation	0	5 206
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 364	0
Mark/gård/utemiljö	0	6 628
Garage/parkering	7 593	0
Summa	59 884	125 425

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
VVS	40 625	0
Ventilation	19 500	0
Elinstallationer	79 938	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	54 550
Fönster	125 000	0
Mark/gård/utemiljö	21 250	0
Summa	286 313	54 550

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	124 342	70 901
Uppvärmning	600 415	503 729
Vatten	269 932	205 318
Sophämtning/renhållning	94 293	108 564
Summa	1 088 981	888 511

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	68 481	63 119
Kabel-TV	102 213	99 480
Bredband	6 732	6 732
Fastighetsskatt	107 560	105 469
Summa	284 986	274 800

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	2 542	2 254
Tele- och datakommunikation	5 675	3 615
Juridiska åtgärder	9 063	0
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Förvaltningskostnader	0	984
Revisionsarvoden extern revisor	26 175	24 200
Styrelseomkostnader	4 250	1 653
Fritids och trivselkostnader	732	1 652
Föreningskostnader	18 296	15 575
Förvaltningsarvode enl avtal	81 536	78 992
Överlåtelsekostnad	9 862	1 838
Pantsättningskostnad	4 944	0
Korttidsinventarier	16 238	0
Administration	41 204	14 978
Konsultkostnader	114 473	0
Bostadsrätterna Sverige	6 160	6 160
Föreningsavgifter	9 094	7 563
Summa	350 706	159 464

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	57 571	46 710
Löner till kollektivanst	18 000	12 700
Lön - lokalvård	63 993	60 525
Revisionsarvode arvoderad	0	750
Övriga arvoden	0	15 100
SPP/tjänstepension/FORA	2 509	1 317
Arbetsgivaravgifter	35 569	33 784
Löneskatt	618	319
Summa	178 260	171 205

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	204 395	261 901
Dröjsmålsränta	40	0
Summa	204 435	261 901

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 206 575	15 206 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 206 575	15 206 575
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 949 106	-8 680 632
Årets avskrivning	-268 476	-268 475
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 217 582	-8 949 106
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 988 992	6 257 468
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>486 241</i>	<i>486 241</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 281 000	30 281 000
Taxeringsvärde mark	10 562 000	10 562 000
Summa	40 843 000	40 843 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 633	143 633
Utgående anskaffningsvärde	143 633	143 633
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-143 633	-143 633
Utgående avskrivning	-143 633	-143 633
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-06-30	2023-06-30
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	44 481	38 644
Skattefordringar	47 680	25 035
Summa	92 161	63 679

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	18 911	7 350
Summa	18 911	7 350

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Handelsbanken	2025-07-30	1,09 %	803 330	811 762
SBAB	2025-04-16	5,41 %	1 859 375	1 946 875
SBAB	2025-04-16	5,41 %	1 859 375	1 946 875
SBAB	2025-05-19	5,45 %	280 000	400 000
Handelsbanken	2024-07-30	3,53 %	681 811	699 183
Handelsbanken	2025-09-01	4,16 %	419 604	430 868
Handelsbanken	2025-06-30	3,75 %	362 236	413 984
Summa			6 265 731	6 649 547
Varav kortfristig del			5 062 493	4 905 896

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 666 651 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Uppl kostn räntor	10 438	46 177
Förutbet hyror/avgifter	235 371	226 884
Summa	245 809	273 061

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	11 481 680	11 481 680

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ombyggnad av den inre parkeringsraden, ny gräsmatta på innergården och ny asfalt vid portarna.

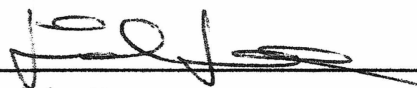
Underskrifter

KNIVSTA, 2024-09-26

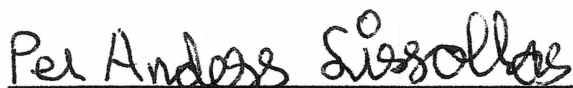
Ort och datum



Eva Granat
Styrelseledamot



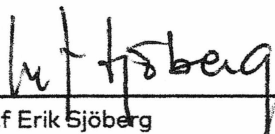
Linda Lantto
Styrelseledamot



Per Anders Lissollas
Ordförande

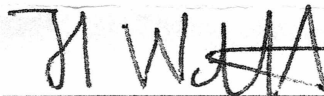


Sven Erik Åsbrink
Styrelseledamot



Ulf Erik Sjöberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-09-26



Hans Wallerström
Revisor



Revision i Mälardalen AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Särstalund, org.nr 714800-1816.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Särstalund för räkenskapsåret 1 juli 2023 – 30 juni 2024.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund 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 på fel, 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 fel, 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 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 Särstalund för räkenskapsåret 1 juli 2023 – 30 juni 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 26 september 2024

Hans Wallerström
Revisor