

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52

769603-8160

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Förvaltning i bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-02, och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-13. Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelse och revisor:

Styrelsen har sedan Föreningsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Marianne Gripe	Ordförande
Thomas Jansson	Ledamot
Anita Kempe	Ledamot
Oscar Lundquist	Ledamot
Marcus Trollsås	Suppleant

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden under året.

Johan Rendert Revisor
Copia Revision AB

Fastighetsfakta:

Fastighetens beteckning är Stockholm Nummerhåsten 7, och ett flerbostadshus uppfördes på fastigheten år 1939.

Byggnaden består av fem våningar med källare och vind. Föreningen omfattar 29 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, en källarlokal/förråd, 4 garage, samt 3 parkeringsplatser upplåtna med hyresrätt. Den totala lägenhetsytan är 1.149 m².

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Förvaltning:

- Föreningen har en underhållsplan för perioden 2022-2050.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering om 500 000 SEK på föreningens lån gjordes under året.
- Föreningens sparade medel överfördes till ett räntebärande 3-månaders placeringskonto.

TO
OL
JK
JK

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikonsult M Hansson AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och för olika ändamål nedan externa parter.
Ytterligare externa entreprenörer har upphandlats vid behov.

Tjänst	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Ekonomikonsult M Hansson AB
Kabel TV / Bredband	Tele2
Trädgårdsskötsel	Hemfrid AB
Avfallshantering/Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trapphusstädning	Maries Städ AB
El	Ellevio/Fortum
Hisservice	Stockholm Hiss AB
Jourberedskap	Recover AB

Händelser under räkenskapsåret:

Utöver löpande arbete har följande skett under året:

Föreningsstämma: Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2023.

Överlåtelse och andrahandsuthyrning: Av föreningens lägenheter överläts 2 st av bostadsrättsinnehavare under året. 2 st upplåtelse i andra hand beviljades.

Uthyrning källarlokal: Då tidigare hyresgäst sagt upp lokalen för avflyttning hyrdes lokalen ut till ny hyresgäst på tre år fr o m den 15 mars 2023.

Underhållsplan: Underhållsplanen som tidigare upprättats i samarbete med Sveriges Fastighetskonsult AB uppdaterades och kompletterades av styrelsen och omfattar därmed åren 2023 - 2050.

Årsavgifter: Årsavgifterna och hyror för garage och parkeringsplatser höjdes med 5 % fr o m den 1 januari 2023.

Trädgårdsskötsel: Ny entreprenad för skötsel av trädgården upphandlades och avtal tecknades med Hemfrid AB.

I samband därmed gjordes en genomgång av årets behov av större åtgärder i trädgården.

Jourberedskap: Ny entreprenad för jourberedskap upphandlades och avtal tecknades med OCAB fr o m november 2023.

Fönster: Målning och översyn av yttre fönsterbågar och utsprång samt montering av nya karmbottenplåtar på byggnadens norra sida genomfördes samt åtgärdades även fönster/dörr mot balkonger på översta våningsplanet.

Entrédörr till källare:

Entrédörren till källaren byttes ut.

Huvudentré:

Stentrappa vid ingångsport lades om med ny sten

Ventil i källare/radiatorer:

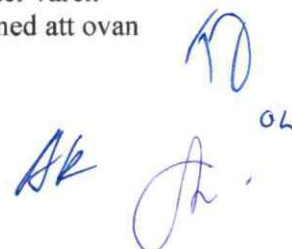
Läckande ventil i källare byttes ut samt luftades samtliga radiatorer i huset. 1 st radiator byttes ut.

Ekonomi: Föreningens förlust för 2023 förklaras med utgifter för ovan beskrivet underhåll av fastigheten.

Utsikter inför 2024:

- Lagstadgad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs under första halvåret 2024
 - Översyn av balkongernas skick och eventuella behov av åtgärder utförs under våren
- Utöver ovanstående, planerar styrelsen inga större åtgärder under 2024. Styrelsen räknar med att ovan beskrivna åtgärder finansieras med egna medel.

Avgifterna har höjts med 10 % per 1 januari 2024.



Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	648	615	610	595
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	870	1 305	1 305	1 305
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	870	1 305	1 305	1 305
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	163	178	131
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	355	320	293	253
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	68	69	70

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 583	8 493	847	-1 376	-429	22 118
Disposition av föregående års resultat:				-429	429	0
Avsättning yttre rep.fond			-500	500		0
Årets resultat					-356	-356
Belopp vid årets utgång	14 583	8 493	347	-1 305	-356	21 762

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 305 377
årets förlust	-356 476
	-1 661 853

behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond	172 506
i ny räkning överföres	-1 834 359
	-1 661 853

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

AK TD OL
Oh

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter, hyror mm	1	1 088 634	1 039 346
Summa intäkter		1 088 634	1 039 346
Rörelsekostnader	2		
Övriga externa kostnader		-1 264 929	-1 308 465
Personalkostnader	3	-42 884	-42 418
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 600	-92 600
Summa rörelsekostnader		-1 400 413	-1 443 483
Rörelseresultat		-311 779	-404 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 910	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 607	-24 976
Summa finansiella poster		-44 697	-24 959
Resultat efter finansiella poster		-356 476	-429 096
Årets resultat		-356 476	-429 096

AK TO OL
Oh.

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

22 186 004

22 278 604

Summa materiella anläggningstillgångar

22 186 004

22 278 604

Summa anläggningstillgångar

22 186 004

22 278 604

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

20 758

11 220

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 203

44 345

Summa kortfristiga fordringar

66 961

55 565

Kassa och bank

Kassa och bank

726 727

1 518 696

Summa kassa och bank

726 727

1 518 696

Summa omsättningstillgångar

793 688

1 574 261

SUMMA TILLGÅNGAR

22 979 692

23 852 865

AK
OL

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 583 310	14 583 310
Upplåtelseavgifter	8 492 916	8 492 916
Fond för yttre underhåll	347 457	847 457
Summa bundet eget kapital	23 423 683	23 923 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 305 377	-1 376 282
Årets resultat	-356 476	-429 096
Summa fritt eget kapital	-1 661 853	-1 805 378
Summa eget kapital	21 761 830	22 118 305

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder	1 000 000	1 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	27 679	67 176
Skatteskulder	3 695	2 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 488	164 484
Summa kortfristiga skulder	217 862	234 560

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 979 692 **23 852 865**

AK  OL

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-356 476	-429 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		92 600	92 600
Betald skatt		-8 743	-1 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-272 619	-337 834
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 858	-1 412
Förändring av leverantörsskulder		-39 497	-50 937
Förändring av kortfristiga skulder		22 005	39 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-291 969	-350 381
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	0
Årets kassaflöde		-791 969	-350 381
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 518 696	1 869 076
Likvida medel vid årets slut		726 727	1 518 695

Sk
10
02

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5 %

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Avgift bostadsrätt	744 209	706 116
Avgift lokal	30 000	27 906
Bredband/digital TV	118 320	118 320
Hyra p-plats/garage, EJ momspl	164 890	159 000
Övr intäkt/Andrahandsuth.	23 345	28 004
Erhållna statliga bidrag	7 870	0
	1 088 634	1 039 346

TO OL
Ar Ak

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
El	35 801	46 171
Värme	271 906	236 001
Vatten och avlopp	100 273	85 849
Grovsopor	4 483	0
Reparation och underhåll	514 170	640 440
Förvaltningskostnader	70 480	66 225
Fastighetsförsäkring	32 436	28 854
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	47 101	45 071
Övriga kostnader	188 279	159 854
	1 264 929	1 308 465

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och endast styrelsearvoden har utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden mark	4 942 100	4 942 100
Ingående anskaffningsvärden byggnader	18 520 093	18 520 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 462 193	23 462 193
Ingående avskrivningar	-1 183 589	-1 090 989
Årets avskrivningar	-92 600	-92 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 276 189	-1 183 589
Utgående redovisat värde	22 186 004	22 278 604
Taxeringsvärden byggnader	15 502 000	15 502 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	57 502 000	57 502 000
Bokfört värde byggnader	17 243 904	17 336 504
Bokfört värde mark	4 942 100	4 942 100
	22 186 004	22 278 604

TD 02
Ak

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek 252183, Ränta 5,15 % till 2024-02-12	1 000 000	1 500 000
	1 000 000	1 500 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 005 000	9 005 000
	9 005 000	9 005 000

Stockholm den 18 april 2024


Marianne Gripe
Ordförande


Anita Kempe


Oscar Lundquist


Thomas Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 23/4-2024


Johan Rendert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52
Org.nr 769603-8160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52s 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 Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 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 lämpligt, 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 revisionsred 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 Erik Dahlbergsgatan 52 för räkenskapsåret 2023 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. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 52 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.

Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 23 april 2024



Johan Rendert
Auktoriserad revisor