



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Brf St Eriksplan 5

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf St Eriksplan 5
769606-1071

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf S:t Eriksplan 5 (769606-1071) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Loket 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksplan 5. Loket 11 byggdes år 1929.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 510
4	Lokaler, hyresrätt	251

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-11. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2023-06-04. 6 medlemmar deltog. Förslag till uppdatering av stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Emil Natanaelsson	Ordförande
Eva Ethel Birgitta Danielson	Ledamot
Susan Åborn	Ledamot
Gustaf Knall	Ledamot
Alexander Fagrell	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Eva Ethel Birgitta Danielson, Emil Natanaelsson och Susan Åborn.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt var för sig av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll och Jörgen Götehed.

Valberedningen har utgjorts av Tony Jansson och Sofie Almesjö Natanaelsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Förstärkning av bjälklag i restauranglokal
2021-2022	Fasadrenovering gårdssida - Renovering nya tätskikt, räcken på terrass, kungsbalkonger och vädringsbalkonger.
2018	Målning av trapphus
2014	Takrenovering och säkerhetsdörrar till alla lägenheter
2013	Fönsterrenovering, båda sidor
2010	Stambyte och renovering tvättstuga
2008	Fasadrenovering gatusida
2007	Nya balkonger
2006	Nya eldragningar för trapphusrenovering

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2024	Renovering av ventilation

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 36 st. Under året har 11 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 37 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen förstärkte balkarna i en av husets hyreslokaler och i anslutning till det ingicks även ett förlikningsavtal med Fatbursverket som hyr lokalen men inte kunnat nyttja den till följd av att det bärande balkarna var rostskadade. Förlikningsavtalet innebär att föreningen konstaterar en hyresförlust för 2023 om cirka 400 000 kr ink moms, då Fatbursverket inte behöver betala hyra för lokalen under tiden de inte kan nyttja lokalen. Efter förlikningen har Fatbursverket betalat hyran enligt avtal och restaurangen förväntas öppna i början av 2024.

Föreningen genomförde en OVK-besiktning och konstaterade stora brister i fastighetens ventilation.

Under året antog föreningsstämman nya stadgar. Då dessa skulle registreras noterades att ytterligare uppdateringar krävdes för att stadgarna skulle vara i linje med nuvarande lagstiftning. Styrelsen har därför tagit fram helt nya stadgar som förväntas antas och registreras under 2024.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på underhåll av restauranglokalen vilket innebär att årets hyresintäkter varit lägre och underhållskostnaderna varit högre. Både de lägre intäkterna och högre kostnaderna är av engångskaraktär.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 196	1 318	1 071	1 081
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 098	-208	-2 295	20
Soliditet (%)	81	81,8	84,7	89,9

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	505	388	383	393
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	3 042	3 042	2 479	1 634
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	3 543	3 543	2 887	1 903
Sparande per kvm totalyta (kr)	-98	-11	69	118
Räntekänslighet (%)	7%	9%	8%	5%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	195	175	162	148
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	88%	44%	50%	55%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	24 147 312	8 657 937	189 075	-6 893 176	-208 432	25 892 716
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			225 051	-225 051		
Balanseras i ny räkning				-208 432	208 432	
Årets resultat					-1 098 463	-1 098 463
Belopp vid årets utgång	24 147 312	8 657 937	414 126	-7 326 659	-1 098 463	24 794 253

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 326 659
Årets resultat	<u>-1 098 463</u>
Totalt	-8 425 122

Avsättning till yttre fond	225 051
Uttag ur yttre fond	-189 075
Balanseras i ny räkning	<u>-8 461 098</u>
Summa	-8 425 122

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 196 489	1 317 642
Övriga rörelseintäkter	3	12 490	33 720
Summa rörelseintäkter		1 208 979	1 351 362
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 780 433	-924 835
Övriga externa kostnader	5	-101 171	-372 197
Personalkostnader och arvoden	6	-34 650	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 124	-188 124
Summa rörelsekostnader		-2 104 378	-1 485 156
Rörelseresultat		-895 399	-133 794
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 200	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 264	-75 019
Summa finansiella poster		-203 064	-74 638
Resultat efter finansiella poster		-1 098 463	-208 432
Resultat före skatt		-1 098 463	-208 432
Årets resultat		-1 098 463	-208 432

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 577 158	29 762 726
Inventarier, maskiner och installationer	8	12 748	15 304
Summa materiella anläggningstillgångar		29 589 906	29 778 030
Summa anläggningstillgångar		29 589 906	29 778 030
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120 952	167 173
Övriga fordringar	9	127 362	2 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 755	53 271
Summa kortfristiga fordringar		294 069	222 541
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		729 696	1 653 450
Summa kassa och bank		729 696	1 653 450
Summa omsättningstillgångar		1 023 765	1 875 991
SUMMA TILLGÅNGAR		30 613 671	31 654 021

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 805 249	32 805 249
Fond för yttre underhåll		414 126	189 075
Summa bundet eget kapital		33 219 375	32 994 324
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 326 659	-6 893 176
Årets resultat		-1 098 463	-208 432
Summa fritt eget kapital		-8 425 122	-7 101 608
Summa eget kapital		24 794 253	25 892 716
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	3 100 000
Summa långfristiga skulder		-	3 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	5 400 000	2 300 000
Leverantörsskulder		143 575	91 299
Skatteskulder		8 850	6 750
Övriga skulder		-	39 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		266 993	223 970
Summa kortfristiga skulder		5 819 418	2 661 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 613 671	31 654 021

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-895 399	-133 794
Avskrivningar	188 124	188 124
Erlagd ränta och ränteintäkter	-203 064	-74 638
	<u>-910 339</u>	<u>-20 308</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-910 339	-20 308
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	46 221	-165 913
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-99 986	9 355
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	52 275	-20 298
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-11 925	88 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-923 754	-109 138
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 000 000
Årets kassaflöde	-923 754	890 862
Likvida medel vid årets början	1 653 450	762 588
Likvida medel vid årets slut	729 696	1 653 450

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,84%	(0,84%)
Säkerhetsdörrar	2%	(2%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	769 225	591 710
Inkl värme, vatten och bredband		
Hyror	406 876	707 538
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 427	14 722
Övriga hyresintäkter	14 961	3 672
	<u>1 196 489</u>	<u>1 317 642</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	3 643	-
Övriga intäkter	8 847	33 720
Summa	<u>12 490</u>	<u>33 720</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	20 859	23 456
Städning	45 571	59 857
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 496	23 440
Snöröjning	-	5 530
Reparationer	163 055	60 931
El	33 554	36 990
Uppvärmning	245 822	219 963
Vatten	66 581	53 730
Sophämtning	57 504	50 855
Försäkringspremie	37 272	35 833
Fastighetsavgift bostäder	47 670	45 570
Fastighetsskatt lokaler	50 170	50 170
Övriga fastighetskostnader	6 029	7 147
Kabel-tv/Bredband/IT	65 554	60 398
Förvaltningsarvode ekonomi	92 458	91 177
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	604	4 104
Panter och överlåtelser	8 296	13 590
Juridiska åtgärder	53 608	71 552
Övriga externa tjänster	13 756	10 542
	<u>1 043 859</u>	<u>924 835</u>
Underhåll		
Lokaler	690 993	
VA/Sanitet	36 465	-
Ventilation	9 116	
	<u>1 780 433</u>	<u>924 835</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 780 433</u>	<u>924 835</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	-	260
Konsultarvode	78 077	85 170
Revisionarvode	23 094	20 000
Befarade kundförluster	-	266 767
Summa	101 171	372 197

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Styrelsearvode	26 250	-
Sociala kostnader	8 400	-
Summa	34 650	-

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 130 920	21 130 920
-Mark	11 109 294	11 109 294
	<u>32 240 214</u>	<u>32 240 214</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 477 488	-2 291 920
-Årets avskrivning enligt plan	-185 568	-185 568
	<u>-2 663 056</u>	<u>-2 477 488</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 577 158	29 762 726
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 233 000	23 233 000
Mark	51 784 000	51 784 000
	<u>75 017 000</u>	<u>75 017 000</u>
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	5 017 000	5 017 000
	<u>75 017 000</u>	<u>75 017 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	51 163	51 163
	51 163	51 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-35 859	-33 303
-Årets avskrivning enligt plan	-2 556	-2 556
	-38 415	-35 859
Redovisat värde vid årets slut	12 748	15 304

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 215	2 097
Momsfordran	125 147	-
	127 362	2 097

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 600	2 600
Avräkningskonto Fastighetsägarna	720 271	442 774
Sparkonto - Handelsbanken	6 825	1 208 076
Summa	729 696	1 653 450

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2024-12-02	4,85%	800 000		800 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,05%	2 100 000		2 100 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,26%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2024-12-30	4,1%	500 000		500 000
Stadshypotek	2024-01-02	4,89%	1 000 000		1 000 000
			5 400 000		5 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 400 000		-2 300 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>5 900 000</u>	<u>5 900 000</u>
Summa ställda säkerheter	5 900 000	5 900 000

Underskrifter

Stockholm 2024-

Emil Natanaelsson

Gustav Knall

Susan Åborn

Birgitta Ethel Eva Danielson

Alexander Fagrell

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.