

BRF ST ERIKSPLAN 5

Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf St Eriksplan 5
769606-1071

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Noter till resultaträkning	9-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf S:t Eriksplan 5 (769606-1071) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 1927. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 510
3	Lokaler, hyresrätt	245

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-04-07. På stämman deltog 14 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2022-07-03. 11 medlemmar deltog. Extrastämman beslutade om att ersätta avgående styrelsemedlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Eva Danielson	Ordförande
Kerstin Berglund	Kassör, suppleant
Susan Åborn	Ledamot
Emil Natanaelsson	Ledamot
Marie Andersson	Ledamot
Astrid Wiebe	Suppleant
Alexander Fagrell	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Tony Jansson och Sofie Almesjö.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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
2023	Förstärkning bjälklag i hyreslokal.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 30 procent.

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 10 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 41 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning Fastighetsservice	Fastighetsägarna Service Stockholm AB Fastighetsägarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett hyresavtal tecknats gällande den lokal som Taco Bar tidigare hyrde. Under hyresgästens rivningsarbete uppmärksammades rostangrepp på de bärande balkarna i bjälklaget. Hyresgästens renoveringsarbeten fick avbrytas då golvetets bärighet inte kunde garanteras. Hyresgästen har inte betalat hyra för lokalen sedan problemet uppmärksammades. Styrelsen för en dialog med hyresgästen gällande detta och en uppgörelse förväntas nås under 2023.

Styrelsen beslutade under hösten att höja föreningens avgift med 30% från och med 1/1 2023. Detta till följd av kraftigt ökade räntekostnader och övriga driftkostnader samt kommande underhållsbehov av balkarna i hyreslokalen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsåret har arbetet med att förstärka balkarna i hyreslokalen påbörjats.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 318	1 071	1 081	1 066
Resultat efter fin. poster (tkr)	-208	-2 295	20	-10
Soliditet (%)	81,8	84,7	89,9	90

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	640 223	-5 049 111	-2 295 213	26 101 148
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-451 148	451 148		
Balanseras i ny räkning				-2 295 213	2 295 213	
Årets resultat					-208 432	-208 432
Belopp vid årets utgång	24 147 312	8 657 937	189 075	-6 893 176	-208 432	25 892 716

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 893 176
Årets resultat	<u>-208 432</u>
Totalt	-7 101 608
Avsättning till yttre fond	225 051
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-7 326 659</u>
Summa	-7 101 608

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 317 642	1 070 649
Övriga rörelseintäkter	3	33 720	107 655
Summa rörelseintäkter		1 351 362	1 178 304
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-924 835	-3 172 365
Övriga externa kostnader	5	-372 197	-68 358
Personalkostnader och arvoden	6	-	-7 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 124	-188 124
Summa rörelsekostnader		-1 485 156	-3 435 940
Rörelseresultat		-133 794	-2 257 636
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		381	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 019	-37 577
Summa finansiella poster		-74 638	-37 577
Resultat efter finansiella poster		-208 432	-2 295 213
Resultat före skatt		-208 432	-2 295 213
Årets resultat		-208 432	-2 295 213

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 762 726	29 948 294
Inventarier, maskiner och installationer	8	15 304	17 860
Summa materiella anläggningstillgångar		29 778 030	29 966 154
Summa anläggningstillgångar		29 778 030	29 966 154
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		167 173	1 259
Övriga fordringar	9	444 871	575 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 271	47 297
Summa kortfristiga fordringar		665 315	624 076
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		1 210 676	211 926
Summa kassa och bank		1 210 676	211 926
Summa omsättningstillgångar		1 875 991	836 002
SUMMA TILLGÅNGAR		31 654 021	30 802 156

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		189 075	640 223
Summa bundet eget kapital		32 994 324	33 445 472
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 893 176	-5 049 111
Årets resultat		-208 432	-2 295 213
Summa fritt eget kapital		-7 101 608	-7 344 324
Summa eget kapital		25 892 716	26 101 148
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 100 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		3 100 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	2 300 000	3 400 000
Leverantörsskulder		91 299	111 597
Skatteskulder		6 750	8 873
Övriga skulder		39 286	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 970	180 538
Summa kortfristiga skulder		2 661 305	3 701 008
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 654 021	30 802 156

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)

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

	2022	2021
Årsavgifter	591 710	583 761
Hyror	707 538	480 216
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 722	6 664
Övriga hyresintäkter	3 672	8
	<u>1 317 642</u>	<u>1 070 649</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Skadestånd - Taco Bar	-	107 000
Övriga intäkter	33 720	655
Summa	<u>33 720</u>	<u>107 655</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	23 456	17 088
Städning	59 857	45 393
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 440	12 114
Snöröjning	5 530	-
Reparationer	60 931	75 592
El	36 990	30 132
Uppvärmning	219 963	208 250
Vatten	53 730	49 456
Sophämtning	50 855	39 970
Försäkringspremie	35 833	34 736
Fastighetsavgift bostäder	45 570	40 852
Fastighetsskatt lokaler	50 170	48 250
Övriga fastighetskostnader	6 907	1 388
Kabel-tv/Bredband/IT	60 398	58 003
Förvaltningsarvode ekonomi	91 177	87 575
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 104	7 570
Panter och överlåtelser	13 590	12 496
Juridiska åtgärder	71 792	164 639
Övriga externa tjänster	10 542	9 381
	<u>924 835</u>	<u>942 885</u>
Underhåll		
Fasader	-	2 229 480
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>924 835</u>	<u>3 172 365</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	260	-
Konsultarvode	85 170	48 358
Revisionarvode	20 000	20 000
Befarande kundförluster	266 767	-
Summa	372 197	68 358

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

Sociala kostnader	-	7 093
Summa	-	7 093

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-2 291 920	-2 106 352
-Årets avskrivning enligt plan	-185 568	-185 568
	<u>-2 477 488</u>	<u>-2 291 920</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 762 726	29 948 294
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 233 000	19 337 000
Mark	51 784 000	43 688 000
	<u>75 017 000</u>	<u>63 025 000</u>
Bostäder	70 000 000	58 200 000
Lokaler	5 017 000	4 825 000
	<u>75 017 000</u>	<u>63 025 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	51 163	51 163
	51 163	51 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-33 303	-30 747
-Årets avskrivning enligt plan	-2 556	-2 556
	-35 859	-33 303
Redovisat värde vid årets slut	15 304	17 860

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 097	9 247
Momsfordran	-	15 610
Avräkningskonto Fastighetsägarna	442 774	550 663
	444 871	575 520

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	2 600	2 600
Sparkonto - Handelsbanken	1 208 076	209 326
Summa	1 210 676	211 926

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	2,70%	800 000		800 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,05%	2 100 000		2 100 000
Stadshypotek	2023-06-30	0,950%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2023-12-30	0,760%	500 000		500 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,26%	1 000 000		-
			5 400 000		4 400 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-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

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har arbetet med att förstärka balkarna i hyreslokalen påbörjats.

Underskrifter

Stockholm 2023-

Susan Åborn

Emil Natanaelsson

Eva Danielsson

Marie Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-

Joakim Häll
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt 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 resultatet 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.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMIL NATANAELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19800425xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-04-16 10:33:48 UTC



Eva Ethel Birgitta Danielson

Styrelseordförande

Serienummer: 19630204xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-04-16 12:35:34 UTC



Susan Margareta Åborn

Styrelseledamot

Serienummer: 19530527xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-04-18 10:18:59 UTC



MARIE LILIENBERG-WINSLOW ANDERSSO

Styrelseledamot

Serienummer: 19651114xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-04-19 18:32:57 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-19 20:51:40 UTC



Penneo dokumentnyckel: 63EED-76EW6-KJS82-8XGGZ-CDECT-MXXMH1

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>