



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sankt Eriksbron

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-22 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
Loket 2	2023	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929

Värdeåret är 1950

Föreningen har 7 hyreslägenheter om 385 kvm och 16 bostadsrätter om 952 kvm. Total bostadsyta är 1 337 kvm. Föreningen har 3 lokaler om 203 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Bellstam	Ordförande
Göran Flod	Styrelseledamot
Jonas Allebeck	Styrelseledamot
Patrik Ek	Styrelseledamot
Thomas Holger Uppgård	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Skoglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Johan Skoglund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Köpstämma hölls 2023-10-12, med beslut om ombildning och förvärv.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2000-2023 ● Ombildning till BRF genomfördes i november 2023. Tidigare underhåll har gjorts regelbundet av den förra ägaren

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av badrum pga av vattenskada. Byte av stammar för vissa badrum och kök.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
EI	Fortum Markets AB
Tekniskt underhåll	Leda Fastighets Service
EI	Ellevio AB
Föreningslån	Solifast
Återvinning	Remondis Sweden AB

Övrig verksamhetsinformation

Råvinden i fastigheten såldes till en entreprenör i samband med ombildningen till bostadsrätter i november 2023. Avsikten är att förädla råvinden till lägenheter. Byggnation bedöms kunna startas under sommaren 2024 förutsatt att nödvändiga tillstånd är klara. I samband med byggnationen kommer taket läggas om och hissen bytas ut. Eventuellt kan andra renoveringar i fastigheten komma att samordnas med byggnation av vindslägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen kunde via hembud förvärva fastigheten Loket 2 och ombilda till bostadsrätter under hösten 2023. Beslut om förvärv fattades på köpstämman den 12 oktober där 96% av hyresgästerna röstade för ett förvärv. Förvärv och tillträde genomfördes den 24 november 2023. Processen att förvärva fastigheten och ombilda till bostadsrätter genomfördes med hjälp av en extern konsult.

Förändringar i avtal

Efter det att förvärvet och ombildningen genomfördes den 24 november har nya avtal upprättats med nya leverantörer. För leverantörer som kvarstår förnyas avtal succesivt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse och 16 ny upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023-11-24 till 2023-12-31
Nettoomsättning	144 403
Resultat efter fin. poster	-1 374 728
Soliditet (%)	70
Yttre fond	13 834 558
Taxeringsvärde	54 705 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	63
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 897
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 772
Sparande per kvm totalyta, kr	-69
Räntekänslighet (%)	31,52

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. Har räknat avgiften för december x 12 för att nyckeltalet ska bli någorlunda rättvisande.

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

Föreningen förvärvade genom ombildning fastigheten i november 2023. En Ekonomisk Plan upprättades i samband med ombildningen med avvägningar för att hantera föreningens ekonomi på kort och lång sikt och även inkluderat avvägningar för kostnader för förvärv, ombildning och underhåll av fastigheten.

Genom aktivt arbete för att stärka föreningens ekonomi och balansera kostnader och intäkter, räknar styrelsen med att föreningen kommer att ha en stabil ekonomi framgent.

Förändringar i eget kapital

	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31	
Insatser	0	-	57 470 250	57 470 250
Fond, yttre underhåll	0	-	13 834 558	13 834 558
Balanserat resultat	0	0	-13 834 558	-13 834 558
Årets resultat	0	0	-1 374 728	-1 374 728
Eget kapital	0	0	56 095 522	56 095 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 830 000
Årets resultat	-1 374 728
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 558
Totalt	-15 209 286

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 210 000
Balanseras i ny räkning	-13 999 286

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	144 403
Summa rörelseintäkter		144 403
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 296 067
Övriga externa kostnader	8	-91 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17 408
Summa rörelsekostnader		-1 404 532
RÖRELSERESULTAT		-1 260 129
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114 599
Summa finansiella poster		-114 599
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 374 728
ÅRETS RESULTAT		-1 374 728

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark	10, 14	77 352 167
Summa materiella anläggningstillgångar		77 352 167
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 352 167
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Kund- och avgiftsfordringar		190 185
Övriga fordringar	11	2 638 908
Summa kortfristiga fordringar		2 829 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 829 093
SUMMA TILLGÅNGAR		80 181 260

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser		57 470 250
Fond för yttre underhåll		13 834 558
Summa bundet eget kapital		71 304 808
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		-13 834 558
Årets resultat		-1 374 728
Summa fritt eget kapital		-15 209 286
SUMMA EGET KAPITAL		56 095 522
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12, 14	22 750 000
Summa långfristiga skulder		22 750 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		73 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 262 434
Summa kortfristiga skulder		1 335 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 181 260

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-1 260 129
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Årets avskrivningar	17 408
	-1 242 721
Erlagd ränta	-114 599
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 357 320
Förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-190 185
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 335 738
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-211 767
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 369 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-77 369 575
Finansieringsverksamheten	
Bundet eget kapital	57 470 250
Upptagna lån	22 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	80 220 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 638 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 638 908

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sankt Eriksbron 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 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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 1 589 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

Årsavgifter bostäder	60 141
Hysesintäkter bostäder	59 838
Hysesintäkter lokaler	14 524
Hysesintäkter garage	3 600
Pantsättningsavgift	6 300
Summa	144 403

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

2023

Snöröjning/sandning	31 303
Serviceavtal	1 687
Summa	32 990

NOT 4, REPARATIONER

2023

Dörrar och lås/porttele	2 203
Garage/parkering	6 300
Summa	8 503

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

2023

Underhåll av byggnad	1 210 000
Summa	1 210 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

2023

Sophämtning/renhållning	995
Summa	995

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

2023

Fastighetsförsäkringar	35 164
Fastighetsskatt	8 415
Summa	43 579

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2023

Förvaltningsarvode enl avtal	4 613
Pantsättningskostnad	9 456
Administration	36 363
Konsultkostnader	40 625
Summa	91 057

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

2023

Räntekostnader fastighetslån	114 599
Summa	114 599

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

2023-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	0
Årets inköp	77 369 575
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 369 575

Ackumulerad avskrivning

Ingående	0
Årets avskrivning	-17 408
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 408

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

77 352 167

I utgående restvärde ingår mark med

56 479 790

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	14 805 000
Taxeringsvärde mark	39 900 000
Summa	54 705 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

2023-12-31

Transaktionskonto	2 638 908
Summa	2 638 908

NOT 12, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31
Solifast Finansiering KB	2026-11-24	4,49 %	11 375 000
Solifast Finansiering KB	2026-11-24	5,20 %	11 375 000
Summa			22 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 750 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31
Förutbet hyror/avgifter	136 609
Övriga uppl kostn och förutb int	1 125 825
Summa	1 262 434

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 750 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En hyreslägenhet på 69 kvm har ombildats till bostadsrätt under februari 2024. Insatsen har inbetalts till föreningen och stärkt föreningens ekonomi. Ytterligare en lägenhet om 42 kvm kommer att sannorlikt ombildas till bostadsrätt månadsskiftet 24-06-01 (lånlofte finns). Renovering av badrum och byte av stammar har påbörjats i 10 lägenheter. Ny förråd har iordningställs i lokaler på plan -2. Därmed har vindsvåningen friställts för köparen av råvinden.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Göran Flod
Styrelseledamot

Jacob Bellstam
Ordförande

Jonas Allebeck
Styrelseledamot

Patrik Ek
Styrelseledamot

Thomas Holger Uppgård
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Skoglund
Revisor

Revisionsberättelse Brf Sankt Eriksbron

År 2023

Vid granskning av Brf Sankt Eriksbron räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

2024-05-22 Stockholm

Johan Skoglund

Intern revisor