



Årsredovisning för  
**Brf Sankt Eriks Strand**  
769600-7058

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter redovisningsprinciper	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Sankt Eriks Strand (769600-7058) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen ser som sitt syfte att i första hand upplåta bostad till fysisk person.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grubbens 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Kungsholms Strand 105 och 107 samt P O Hallmans gata 1 och 3. Fastigheten färdigställdes år 1997. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden består av ett bostadshus med två huskroppar med 70 bostadsrättslägenheter, ett gruppboende med 30 lägenheter, en gemensamhetslokal med bastu samt 27 garageplatser. Gruppboendet utgör en bostadsrätt som ägs av Stockholms stad och verksamheten bedrivs på entreprenad av Norlandia Äldreomsorg. Garageplatserna är ej knutna till lägenheterna och alla är uthyrda till medlemmarna. Av föreningens 70 bostadsrättslägenheter har 5 lägenheter överlåtit under året. Tomtytan uppgår till 2 994 kvm. Den totala boytan är 8 124 kvm och den totalt uppvärmda ytan är 11 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-24. På stämman närvarade 35 medlemmar samt 4 medlemmar som deltog genom fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Anna-Karin Lundin	Ordförande
Andreas Cederlund	Vice ordförande
Lars Nyberg	Ekonomiansvarig
Fredrik Berntsson	Sekreterare
Stig Karlsson	Ledamot
Staffan Nordlund	Suppleant
Cecilia Sonne Gruvstad	Suppleant
Joakim Lagerqvist	Suppleant

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Adersten.

Valberedningen har utgjorts av David Ellingsen (sammankallande), Petter Stänkelström och Kaiwan Chu.

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

År	Åtgärd
2022	Renovering/upprustning av entréerna, trapphusen och våningsplanen har genomförts. Ett digitalt bokningssystem för våra tvättstugor har införts. Spolning och filmning av avloppsstammar har genomförts.
2021	Avseende renovering/upprustning av trapphusen: Färdigställande och utskick av förfrågningsunderlag samt beslut om entreprenör. Utökning med elektroniska lås på flera dörrar.
2020	Utbyte av fläktar. Fortsatt projektering och framtagning av förfrågningsunderlag avseende renovering/upprustning av trapphusen.
2019	Fortsatt projektering avseende renovering/upprustning av trapphusen.

**Större framtida planerade underhåll**

År	Åtgärd
2023	Byte termostater och ventiler samt injustering av värmen. Injustering av ventilationen. Byte av ett takfönster.
2024	Byta belysningsarmaturer till LED. Renovering/upprustning av garaget. Bättringsputs på vissa fasader samt målning fönster söderläge. Rengöring tak- och nockpannor.

**Årsavgifter**

Årsavgiften sänktes med 5 % från och med 1 januari 2022. Styrelsen har inför år 2023 beslutat att höja medlemsavgiften med 10 % från och med 1 juli 2023, som tidigare informerats om.

Styrelsen ser över avgiftsnivån årligen efter att budgeten fastställts för det kommande året. Den modell som används utgår från den fastställda budgeten samt består dels av en kassaflödesanalys (inbetalningar och utbetalningar) och dels av en beräkning av resultateffekten (intäkter och kostnader) i resultaträkningen. Hänsyn tas även till den bedömda kostnadsutvecklingen de närmaste åren efter den fastställda budgeten. Tanken är att avgiftsnivån skall bestämmas efter en strukturerad modell. För mer detaljerad information se vidare på föreningens hemsida.

**Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 105 st. Under året har 12 tillkommit samt 12 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 105 st.

**Aktiviteter**

Trädgårdsgruppen har förutom ett stort eget arbete, arrangerat två aktiviteter (vår och höst) för att tillsammans med medlemmarna sköta om våra uteytor. Ett tjugotal medlemmar deltog vid respektive tillfälle.

## Avtal

Föreningens större driftsavtal:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	HSB Städ AB
Hisskötsel	Hissgruppen i Sverige AB
Elleverantör	Skellefteå Kraft AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Kabel TV	Tele 2 AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Entreprenaden avseende trapphusreoveringen, som inte bara är ett underhåll utan även får anses vara en standardhöjning, startades upp 1 februari 2022 och avslutades i slutet av augusti. Projektet har gett oss en fräsch miljö i våra entréer, trapphus samt våningsplan vilket sannolikt också påverkar lägenheternas värde positivt. Kostnaden för projektet uppgår till 5 MSEK.

Våra skyddsrum har inspekterats under året och de uppfyller de krav som myndigheterna ställer.

Locum som tidigare ägde S:t Eriks Ögonsjukhus, söder om vårt kvarter, har sålt fastigheten Tegelbruket 4 till Skanska som planerar för nya bostäder och kontor. I december redovisade stadsbyggnadskontoret sitt tjänsteutlåtande inför stadsbyggnadsnämndens granskning av förslag till detaljplan för Tegelbruket 4 m fl på Kungsholmen (DNR 2016-10001). Enligt detta har det ursprungliga förslaget bearbetats efter samrådet för att skapa en tydligare övergång mellan stenstaden och S:t Eriksområdet. Kvarterets skala har minskats, volymer och gestaltning bearbetats för att bättre anpassas till S:t Eriksområdets karaktär. Vidare har ett förslag till bebyggelsens gestaltning tagits fram. Detta bygger, som tidigare förslag, på de två stora kvarteren som nu ska inrymma cirka 260 bostäder, 7 000 kvm kontor och en förskola. Vidare föreslås offentliga platser i form av ett torg, en park och gator. Nästa steg i processen äger rum efter årsskiftet 2022 då stadsbyggnadsnämnden ska fatta beslut i ärendet. När det är gjort kommer förslaget, sannolikt före sommaren, att ställas ut för offentlig granskning. Styrelsen kommer att noga följa ärendets gång.

Träden vid garageuppfarten är som tidigare informerats om sjuka och går inte att rädda. Beslut har tagits att ta bort träden och ersätta dom med nya liknande träd, vilket planeras ske under hösten 2023.

## Ekonomi

### Årets resultat

Årets resultat uppgår till -4 736 KSEK. Det förhållandevis stora negativa resultatet beror till allra största del på att vi beslutade att genomföra renoveringen och upprustningen av våra entréer, trapphus samt våningsplan som kostade 5 MSEK.

I övrigt kan följande noteras:

- Intäkterna avseende årsavgifterna har minskat med 293 KSEK jämfört med föregående år beroende på att medlemsavgifterna sänktes med 5% från och med 1 januari.
- De sista kostnaderna för utbytet av köldbärarledningarna uppgår till 376 KSEK och är en kostnad som inte återkommer.
- Räntekostnaderna har ökat med 107 KSEK jämfört med föregående år, vilket dels beror på ökad upplåning vid genomförandet av trapphusprojektet, dels på högre räntenivå vid villkorsändring av del av våra totala lån.

Styrelsens målsättning är att föreningens resultat genomsnittligt skall ligga på nivån runt ett nollresultat, sett över tid. Det innebär att vissa år kommer att visa större eller mindre plusresultat medan andra år visar på motsvarande minusresultat. Det som främst kommer att påverka de årliga resultaten är nivån på våra underhållskostnader.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 021	6 302	6308	6307
Resultat efter fin. poster (tkr)	-4 736	-1 863	681	1815
Soliditet (%)	63	67	65	65

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	33 619 500	39 998 800	8 692 875	14 433 337	-1 863 076	94 881 436
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			481 537	-481 537		
Balanseras i ny räkning				-1 863 076	1 863 076	
Årets resultat					-4 735 517	-4 735 517
Belopp vid årets utgång	33 619 500	39 998 800	9 174 412	12 088 724	-4 735 517	90 145 919

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	12 088 724
Årets resultat	<u>-4 735 517</u>
Totalt	<b>7 353 207</b>
Avsättning till yttre fond	1 075 000
Uttag ur yttre fond	-3 295 028
Balanseras i ny räkning	<u>9 573 235</u>
Summa	<b>7 353 207</b>

Styrelsens bedömning är att i fonden för yttre underhåll finns tidigare avsatt 3 000 000 kr avseende renovering och upprustning av husets entréer, trapphus samt våningsplan jämfört med den totalt nedlagda kostnaden på 4 959 409 kr.

Det innebär att av 2022 års totala underhållskostnader uppgående till 5 254 437 kr, görs ett totalt uttag ur den yttre fonden på 3 295 028 kr.

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 020 912	6 302 024
Övriga rörelseintäkter	3	59 950	10 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 080 862</b>	<b>6 312 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-8 603 230	-6 240 147
Övriga externa kostnader	5	-263 471	-95 340
Personalkostnader och arvoden	6	-124 590	-127 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 145 484	-1 145 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 136 775</b>	<b>-7 608 573</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 055 913</b>	<b>-1 296 499</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 354	12 463
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 957	-579 040
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-679 603</b>	<b>-566 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 735 516</b>	<b>-1 863 076</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 735 516</b>	<b>-1 863 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 735 517</b>	<b>-1 863 076</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	133 434 777	134 508 501
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 547 351	4 619 111
Summa materiella anläggningstillgångar		137 982 128	139 127 612
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 982 128</b>	<b>139 127 612</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 622	11 035
Övriga fordringar	9	3 553 148	1 717 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		329 162	170 212
Summa kortfristiga fordringar		3 925 932	1 898 390
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		211 461	212 548
Summa kassa och bank		211 461	212 548
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 137 393</b>	<b>2 110 938</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 119 521</b>	<b>141 238 550</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		73 618 300	73 618 300
Fond för yttre underhåll		9 174 412	8 692 875
Summa bundet eget kapital		82 792 712	82 311 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 088 724	14 433 337
Årets resultat		-4 735 517	-1 863 076
Summa fritt eget kapital		7 353 207	12 570 261
<b>Summa eget kapital</b>		<b>90 145 919</b>	<b>94 881 436</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	38 544 648	34 804 158
Summa långfristiga skulder		38 544 648	34 804 158
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	11 961 260	8 656 892
Leverantörsskulder		153 265	1 169 760
Skatteskulder		10 134	25 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 304 295	1 701 074
Summa kortfristiga skulder		13 428 954	11 552 956
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 119 521</b>	<b>141 238 550</b>

## Noter redovisningsprinciper

### 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	0,75%	0,75%
Installationer	1,17%	1,17%
Inventarier	10-20%	10-20%
Installationer el-laddningsstolpar	10%	10%

#### 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter	5 544 633	5 838 036
Hyror	458 378	429 816
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 496	24 953
Övriga hyresintäkter	4 405	9 219
<b>Summa</b>	<b>6 020 912</b>	<b>6 302 024</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vidarefakturerering	59 950	10 050
<b>Summa</b>	<b>59 950</b>	<b>10 050</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	209 403	205 453
Städning	143 727	142 628
Tillsyn, besiktning, kontroller	108 370	100 959
Trädgårdsskötsel	33 335	59 140
Snöröjning	44 491	28 530
Reparationer	425 987	492 226
Utbyte av köldbärarledningar	375 611	2 767 819
El	760 078	722 432
Vatten	179 658	149 192
Sophämtning	244 048	233 703
Försäkringspremie	139 099	131 858
Fastighetsavgift bostäder	151 900	145 900
Fastighetsskatt lokaler	85 120	82 120
Övriga fastighetskostnader	21 791	14 392
Kabel-tv/Bredband/IT	141 079	105 500
Förvaltningsarvode ekonomi	172 902	168 776
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 557	6 238
Panter och överlåtelser	12 380	24 693
Fastighetsförvaltning	63 752	15 938
Fastighetsförvaltning utöver avtal	6 331	7 059
Juridiska arvoden	13 119	28 119
Övriga externa tjänster	15 055	14 009
	<b>3 348 793</b>	<b>5 646 684</b>
<b>Underhåll</b>		
Renovering av entréer, trapphus och våningsplan	4 959 409	-
Värme	92 500	-
Ventilation	27 705	70 000
Stamspolning	125 625	-
Lås	49 198	523 463
	<b>5 254 437</b>	<b>593 463</b>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>8 603 230</b>	<b>6 240 147</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Porto / Telefon	18 534	14 684
Konsultarvode	206 031	50 000
Besiktning- och utredningskostnader	7 500	-
Revisionarvode	31 406	30 656
<b>Summa</b>	<b>263 471</b>	<b>95 340</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Styrelsearvode	100 000	100 000
Sociala kostnader	24 590	27 602
<b>Summa</b>	<b>124 590</b>	<b>127 602</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	143 163 800	143 163 800
-Mark	16 000 000	16 000 000
	159 163 800	159 163 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 655 299	-23 581 575
-Årets avskrivning enligt plan	-1 073 724	-1 073 724
	-25 729 023	-24 655 299
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133 434 777</b>	<b>134 508 501</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	166 912 000	145 612 000
Mark	258 600 000	228 600 000
	425 512 000	374 212 000
Bostäder	417 000 000	366 000 000
Lokaler	8 512 000	8 212 000
	425 512 000	374 212 000

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 638 133	5 638 133
	5 638 133	5 638 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 019 022	-947 262
-Årets avskrivning enligt plan	-71 760	-71 760
	-1 090 782	-1 019 022
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 547 351</b>	<b>4 619 111</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 325	22 795
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service Stockholm AB	3 547 168	1 691 693
Övrig	2 655	2 655
<b>Summa</b>	<b>3 553 148</b>	<b>1 717 143</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparkonto SBAB	24 561	24 398
Checkkonto Handelsbanken	186 900	188 150
<b>Summa</b>	<b>211 461</b>	<b>212 548</b>
Beviljad checkräkningskredit	250 000	250 000

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	0,92%	7 382 197	-79 808	7 462 005
Stadshypotek	2023-06-30	1,39%	11 632 452	-139 584	11 772 036
Stadshypotek	2026-09-01	0,96%	6 994 009	-	6 994 009
Stadshypotek	2024-09-01	1,10%	8 893 500	-98 000	8 991 500
Stadshypotek	2027-09-01	3,89%	8 143 500	-98 000	8 241 500
Stadshypotek	2027-01-30	1,43%	2 200 000	2 200 000	
Stadshypotek	2026-03-30	1,98%	5 260 250	5 260 250	
			<b>50 505 908</b>	<b>7 044 858</b>	<b>43 461 050</b>
<b>Klassificering skulder till kreditinstitut:</b>					
Långfristiga skulder			38 544 648		34 804 158
Kortfristiga skulder			11 961 260		8 656 892
			<b>50 505 908</b>		<b>43 461 050</b>

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån klassificeras därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala lånet inom 12 månader. Som kortfristig del av långfristiga skulder kvalificeras även de amorteringar på 328 808 kr som styrelsen planerar att göra under 2023.

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	85 382 000	85 382 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>85 382 000</b>	<b>85 382 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

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

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har sedan tidigare nio laddplatser för elbilar i garaget. I januari 2023 blev installationen av fem nya laddplatser klara och dessa laddboxar har en utökad laddkapacitet jämfört med de tidigare. De nya laddplatserna kommer därför att prioriteras för de bilar som enbart drivs av el.

Styrelsen planerar att genomföra förhållandevis stora åtgärder för att komma till rätta med de problem med värmen som vi haft i många lägenheter under en tid. Det skall också innebära att vi får en mer optimal temperatur i lägenheterna under alla årstider, vilket självklart är bra även ur energieffektiviseringssynpunkt. Åtgärderna innebär att vi byter alla termostater och ventiler i alla lägenheter samt på andra ställen i fastigheten. Dessutom kommer en s.k. injustering av värmen att ske. Arbetet planeras att genomföras under den varmare delen av år 2023.

Garagehyran planeras att höjas under 2023, då den är förhållandevis mycket lägre än en marknadsmässig hyra.

## Underskrifter

Stockholm 2023-

Fredrik Berntsson

Lars Nyberg

Andreas Cederlund

Stig Karlsson

Anna-Karin Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor  
Conseil Revision AB



## 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.



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
28.04.2023 07:47

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 27.04.2023 14:56

DOCUMENT ID:  
rkwmZedQh

ENVELOPE ID:  
rkgymWgdQh-rkwmZedQh

DOCUMENT NAME:  
14354 Årsredovisning 2022-12-31.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna-Karin Elisabeth Lundin anna-karin.lundin@ownit.nu	Signed Authenticated	27.04.2023 17:52 27.04.2023 16:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/07) IP: 89.253.113.180
2. FREDRIK BERTSSON ramverk@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 17:59 27.04.2023 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/17) IP: 217.213.121.169
3. Lars Axel Nyberg larsnyberg@telia.com	Signed Authenticated	27.04.2023 18:04 27.04.2023 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/23) IP: 89.253.67.13
4. ANDREAS CEDERLUND andreas.cederlund@live.se	Signed Authenticated	27.04.2023 18:24 27.04.2023 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/08) IP: 89.253.67.50
5. Stig Åke Ragnar Karlsson stigake.k@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 18:34 27.04.2023 18:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/04/21) IP: 90.233.196.83
6. Niclas Fredrik Antero Adersten niclas@conseil.se	Signed Authenticated	28.04.2023 07:47 28.04.2023 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/05) IP: 46.227.70.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed