

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Mothes	Ordförande
Elin Therese Brinck	Ledamot
Robin Dagdeviren	Ledamot
Peter Fredrik Mickael Folkesson	Ledamot
Eva Kristina Gräslund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Inga-Britt Österlind	Sammanställande
----------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLJAN 17	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

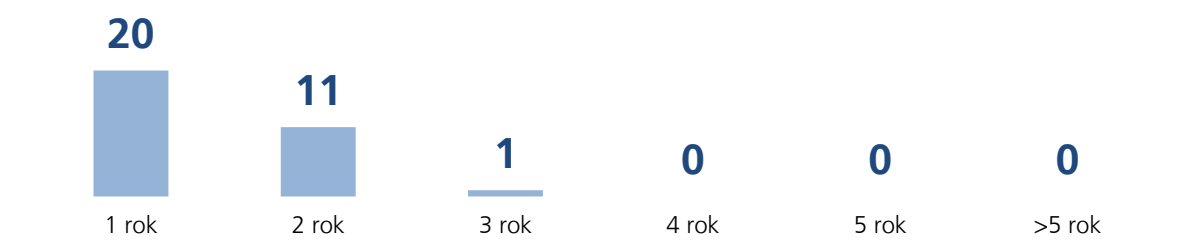
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 838 m², varav 1 493 m² utgör boyta och 345 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak, spel, postservice	93 m ²	5 år
Kemtält	75 m ²	3 år
Restaurang	177 m ²	3 år

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Allmänbeslysning	2022	belysning i källare, trapphus, samtliga allmänna utrymmen byts till energisnål typ i enlighet med rekommendation från Energideklarationsgenomgång
Hissrenovering	2022	Renovering av Hisskorg inklusive stabiliserande åtgärder för hissorgen under färd
Stuprörsutkast	2022	Innergård
Matavfallssortering	2022	Enligt lag 2023-01-01
Energideklaration/Radonmätning	2021	
OVK	2020	Sista åtgärderna
OVK	2019	Start av OVK
Sotning av samtliga eldstäder i fastigheten	2018	Genomfört
Spolning av alla stammar	2018	Genomfört
Byte av rökällare	2016	Avslutat 2016
Takrenovering	2014	Avslutat 2015
Fjärrvärme Undercentral	2012 - 2013	Avslutat jan 2013
Trapphusmålning	2011 - 2012	Genomfört jan 2012
Trapphusbelysning, lågenergi	2011 - 2012	Genomfört
Fasad & Fönster renovering	2009 - 2010	Gårdsfasad och fönster klart dec 2009, gatufasad klar maj 2010
Energideklaration	2008	Genomförd
Byte av hissmotor och styrelektronik	2007	Genomfört under mars 2007
Rörstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Elstambyte	2002 - 2003	Avslutat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2023	5 år sedan senast
AC utedel Restaurang	2023	Flyttas till innergården
Huvudporten	2023	Slipas och lackas
Renovering av bakgården	2023	Total inkl. dränering
Byte av portar	2023	Innergårdsport + Soprumsport

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Redovisning och fastighetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städgladen AB
Entrématta	Elis textilservice AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Föreningen har numera en underhållsplan från 2022 som kommer att ligga till underlag för planerad budget framöver

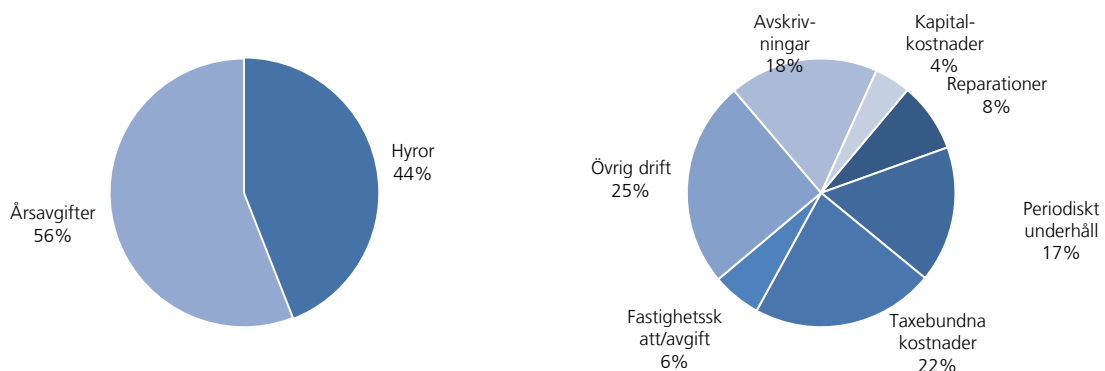
1 av föreningens kvarvarande hyreslägenheter har sålts och tecknat avtal, handpenning och slutlikvid erlades januari 2023

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 201 243	4 683 685
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 708 725	1 684 574
Finansiella intäkter	12 858	459
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 306
Ökning av kortfristiga skulder	405 217	1 471
	2 126 800	1 687 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 547 952	1 073 794
Finansiella kostnader	86 238	66 457
Ökning av kortfristiga fordringar	188 302	0
Minskning av långfristiga skulder	14 000	30 000
	1 836 492	1 170 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 491 552	5 201 243
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	290 309	517 558

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Hisskorgen renoverats.

Belysning i trapphus och källare är utbytt till energisnål (LED) typ, samt rörelsevakt. enl. förslag vid genomgången energideklaration.

Föreningen har också ordnat med matavfallssortering enligt ny lag som träder i kraft 2023-01-01.

Utkast på stuprör innergården enligt rekommendation av SBC vid underhållsplan genomgång.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	670	670	670
Hyror/m ² hyresrättsyta	9 841	9 530	9 509	9 389
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 824	5 834	5 855	5 865
Elkostnad/m ² totalyta	31	28	23	27
Värmekostnad/m ² totalyta	147	145	134	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	25	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	36	52	62
Soliditet (%)	74	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-271	181	385	137
Nettoomsättning (tkr)	1 705	1 674	1 629	1 663

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 493 m² bostäder och 345 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 643 891	0	0	21 643 891
Upplåtelseavgifter	3 236 149	0	0	3 236 149
Fond för yttre underhåll	1 191 055	222 324	-54 437	1 023 168
S:a bundet eget kapital	26 071 095	222 324	-54 437	25 903 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-464 666	-222 324	235 360	-477 702
Årets resultat	-270 965	-270 965	-180 923	180 923
S:a fritt eget kapital	-735 631	-493 289	54 437	-296 779
S:a eget kapital	25 335 464	-270 965	0	25 606 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-270 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-242 342
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 324
summa balanserat resultat	-735 631

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

327 615
-408 016

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 705 430	1 674 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 295	10 514
Summa rörelseintäkter		1 708 725	1 684 574
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 259 224	-909 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 727	-163 897
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-358 359	-363 859
Summa rörelsekostnader		-1 906 310	-1 437 653
RÖRELSERESULTAT		-197 585	246 921
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 858	459
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 238	-66 457
Summa finansiella poster		-73 380	-65 998
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-270 965	180 923
ÅRETS RESULTAT		-270 965	180 923

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	28 614 695	28 970 304
Inventarier Not 9	0	2 750
Summa materiella anläggningstillgångar	28 614 695	28 973 053
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 617 495	28 975 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	80 174	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	4 610 225	4 219 781
Summa kortfristiga fordringar	4 690 399	4 219 781
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	989 539	981 546
Summa kassa och bank	989 539	981 546
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 679 938	5 201 327
SUMMA TILLGÅNGAR	34 297 433	34 177 181

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 880 040	24 880 040
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 191 055	1 023 168
Summa bundet eget kapital		26 071 095	25 903 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-464 666	-477 702
Årets resultat		-270 965	180 923
Summa fritt eget kapital		-735 631	-296 779
SUMMA EGET KAPITAL		25 335 464	25 606 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 421 000
Summa långfristiga skulder		0	3 421 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 252 950	4 845 950
Leverantörsskulder		138 576	70 909
Skatteskulder		225 706	108 018
Övriga skulder		127 947	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	216 790	124 875
Summa kortfristiga skulder		8 961 969	5 149 752
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 297 433	34 177 181

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	40 år	40 år
Fastighetsförbättring	25 år	25 år
Fjärrvärme	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	949 759	949 759
Hyror bostäder	98 756	111 734
Hyror lokaler	649 141	612 532
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	45	35
	1 705 430	1 674 060

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	3 295	10 514
	3 295	10 514

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 118	38 460
	Fastighetsskötsel beställning	10 671	1 125
	Snöröjning/sandning	11 229	27 459
	Städning entreprenad	30 000	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	7 402	6 723
	Sotning	0	3 713
	Hissbesiktning	1 965	6 255
	Myndighetstillsyn	7 469	4 360
	Serviceavtal	8 704	7 912
	Förbrukningsmateriel	605	722
	Teleport/hissanläggning	1 867	1 698
	Brandskydd	16 061	0
		136 091	128 427
	Reparationer		
	Lås	23 774	4 375
	VVS	19 291	52 943
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 453
	Elinstallationer	103 346	4 435
	Hiss	0	60 772
	Tak	784	0
	Skador/klotter/skadegörelse	14 980	0
	Vattenskada	4 900	0
		167 075	132 978
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	17 031
	Hiss	327 615	0
	Tak	0	37 406
		327 615	54 437
	Taxebundna kostnader		
	El	57 426	51 761
	Värme	270 326	266 709
	Vatten	60 332	51 782
	Sophämtning/renhållning	43 665	48 155
	Grovsopor	6 840	0
		438 589	418 407
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 391	49 895
	Kabel-TV	18 776	17 736
		72 167	67 631
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 688	108 018
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 259 224	909 897

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 038	0
	Tele- och datakommunikation	6 648	5 684
	Juridiska åtgärder	80 903	31 635
	Inkassering avgift/hyra	1 020	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 438	15 423
	Föreningskostnader	450	0
	Förvaltningsarvode	83 917	82 100
	Administration	15 761	2 882
	Konsultarvode	77 643	20 344
	Tidningar facklitteratur	689	889
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		288 727	163 897
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	81 537	81 537
	Förbättringar	274 071	274 071
	Inventarier	2 750	8 250
		358 359	363 859

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 917 831	34 917 831
	Utgående anskaffningsvärde	34 917 831	34 917 831
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 947 527	-5 591 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-355 609	-355 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 303 136	-5 947 527
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 614 695	28 970 304
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 414 300	9 414 300
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 636 000	24 085 000
	Taxeringsvärde mark	49 472 000	35 248 000
		74 108 000	59 333 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 200 000	53 200 000
	Lokaler	6 908 000	6 133 000
		74 108 000	59 333 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 527	78 527
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 527	78 527
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 777	-67 527
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 750	-8 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 527	-75 777
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 750
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	108 212	84
	Klientmedel hos SBC	3 447 285	3 169 244
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		4 610 225	4 219 781

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 023 168	845 168
	Reservering enligt stadgar	222 324	178 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-54 437	0
	Vid årets slut	1 191 055	1 023 168

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea	2,820 %	4 831 950	4 831 950
	Nordea	0,850 %	3 421 000	3 435 000
	Summa skulder till kreditinstitut		8 252 950	8 266 950
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 252 950	-4 845 950
			0	3 421 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 182 950 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 802 000	11 802 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	20 585	6 586
	Avgifter och hyror	196 205	118 289
		216 790	124 875

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Planerad totalrenovering av innergården.

Byte av samtliga portar på innergården. (Brf port + soprumsdörr)

Renovering av huvudporten, slipning och lackning

Stamspolning i hela fastigheten (utfört 5 år sedan)

Flytt av AC utedel för restaurangen (flyttas till innergården)

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Thomas Mothes
Ordförande

Elin Therese Brinck
Ledamot

Robin Dagdeviren
Ledamot

Peter Fredrik Mickael Folkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Erstagatan 23, org.nr 769605-6394.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Erstagatan 23 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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.

Revisorns 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2023

Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	900 000	949 759	949 000
Hyror bostäder	59 834	98 756	111 000
Hyror lokaler	665 000	649 141	612 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 728	0
Öresutjämning	0	45	0
Övriga intäkter	3 400 000	3 295	0
	5 024 834	1 708 725	1 672 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-43 000	-40 118	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-2 000	-10 671	-4 000
Snöröjning/sandning	-31 000	-11 229	-10 000
Städning entreprenad	-34 000	-30 000	-33 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-7 402	-7 000
Sotning	-5 000	0	-13 000
Hissbesiktning	-7 000	-1 965	-6 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-7 469	0
Serviceavtal	-9 000	-8 704	-8 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-605	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 867	-2 000
Brandskydd	0	-16 061	0
	-147 000	-136 091	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-133 000	0	-95 000
Lås	0	-23 774	0
VVS	0	-19 291	0
Elinstallationer	0	-103 346	0
Hiss	0	-327 615	0
Tak	0	-784	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 980	0
Vattenskada	0	-4 900	0
	-133 000	-494 690	-95 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-68 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-80 000
Hiss	0	0	-320 000
Mark/gård/utemiljö	-375 000	0	0
	-443 000	0	-400 000
Taxebundna kostnader			
El	-80 000	-57 426	-45 000
Värme	-294 000	-270 326	-256 000
Vatten	-58 000	-60 332	-46 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-43 665	-33 000
Grovsopor	0	-6 840	0
	-486 000	-438 589	-380 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-53 391	-55 000
Kabel-TV	-20 000	-18 776	-19 000
	-75 000	-72 167	-74 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-105 423	-117 688	-106 000
	-105 423	-117 688	-106 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-1 038	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 648	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-80 903	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 020	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 438	-16 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-91 000	-83 917	-85 000
Administration	-3 000	-15 761	-2 000
Konsultarvode	0	-77 643	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 220	-6 000
	-125 000	-288 727	-117 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-82 000	-81 537	-82 000
Förbättringar	-275 000	-274 071	-275 000
Inventarier	0	-2 750	-9 000
	-357 000	-358 359	-366 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 871 423 -1 906 310 -1 664 000

RÖRELSERESULTAT

3 153 411 -197 585 8 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	12 831	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-66 000	-86 238	-111 000
	-66 000	-73 380	-111 000

RESULTAT

3 087 411 -270 965 -103 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se