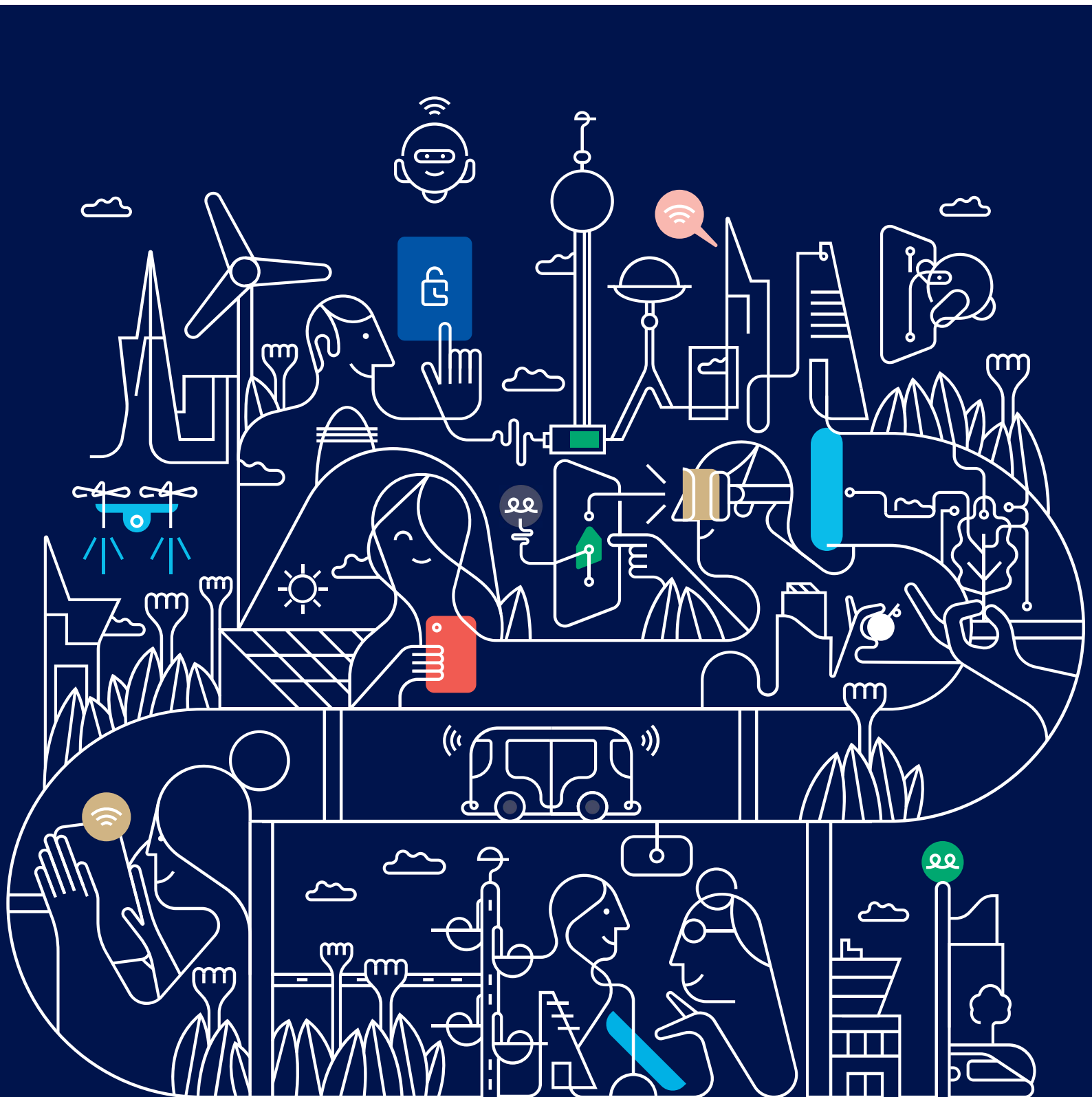




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
S:t Eriks Torn



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 byggentreprenader 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 S:t Eriks Torn

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 2020 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 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

Henry Wikström	Ordförande
Jan Aas	Ledamot
Gael Yoann Chosson Almqvist	Ledamot
Gun Löfgren Cederberg	Ledamot
Daniel Ralph Leonard Pettersson	Ledamot
Fredrik Lars Jozef Ståhl	Ledamot

Cristina Bergner	Suppleant
David Torsten Vadim Blank	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
Maria Cederroth	Ordinarie Intern	
Ann-Charlotte Bengtsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Elin Delvert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

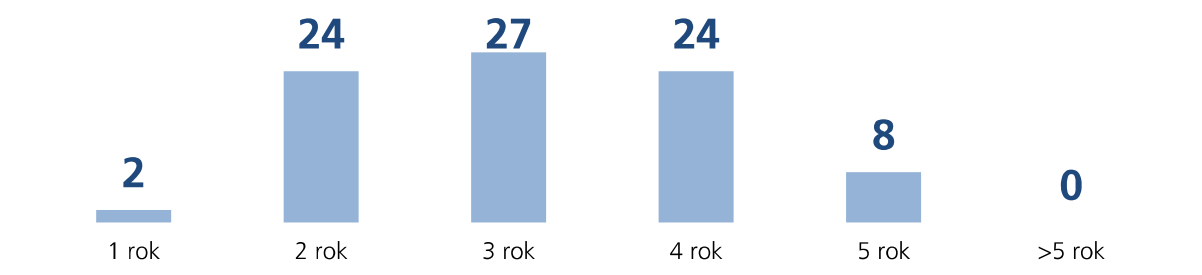
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 070 m², varav 9 070 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	2 st. En i vardera hus.
Gemensamhetslokal	Gym och möteslokal
Övrigt	2 st takterrasser, en på vardera tornet.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av hiss i port 19	2022	
Underhåll av takfönster	2022	
Byte av tvättmaskin	2021	
Slipning och behandling av portar	2021	
Underhåll av hissar	2021	
Stamspolning av avlopp	2021	
OVK, injustering och rensning av ventilation	2020	
Översyn av fasad och plåtar	2020	
Utbyte av tvättmaskin	2020	
Justering av stenläggning och montering av stensockel	2020	
Larm och låsanordning	2018 - 2019	Slutförd 2019
Hiss styr & reglering	2018 - 2020	Påbörjad 2018 och fortsätter 2021
Grusning och lagning av potthål	2018	
Renovering fasad och sockel, förbättrad vattenavrinning	2017	
Fönstermålning	2016	Målning av alla fönster och fönsterdörrar enligt UH-plan
Fiber installerat i alla lägenheter	2016	Avtal digital TV Sappa
Stamspolning	2016	
Torksåp	2015	Utbytt
Belysning gård	2015	
Nytt låssystem Tornrummen	2015	
Radonmätning	2014	Påbörjat 2014, avslutat 2015
Rengöring/kontroll ventilation	2014	OVK enl. lag vart 6:e år
Målning av smidesräcken/plåtmålning rännalar	2014	
Värmeväxlare	2014	Byte av temperaturmätare till returvattnet/värmeväxlare i centralen
Rökluckor	2014	Reparation och byte av magnetlås, styrdon mm
Planerat underhåll	År	
Målning takplåt, rengöring taktegel	2023	
Översyn av värmesystem	2023	
Spolning spillvattenstammar	2024	
Målning trapphus	2025	
Renovering fyra hissar	2025	
Målning fönster, fönsterdörrar och smidesräcken	2026	
Kontroll av fönster- och tröskelbleck	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Förvaltarna fastighetskonsult i Sverige AB
Lägenhetsförteckning/pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Vinterunderhåll	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Grundserviceavtal Hiss	S:t Eriks Hiss AB
Städning entreprenad	Cleanday i Sverige AB
Serviceavtal hiss	S:t Eriks Hiss AB
Bredband och TV	Sappa AB

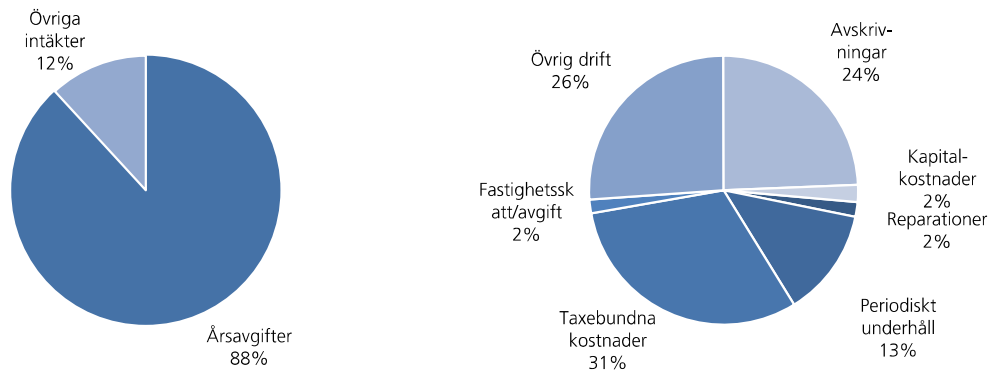
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 839 251	2 654 693
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 767 319	5 640 260
Finansiella intäkter	4 753	281
Kapitaltillskott	1 131 672	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	81 696	38 232
	6 985 440	5 678 773
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 635 199	5 395 272
Finansiella kostnader	150 080	86 544
Ökning av kortfristiga fordringar	247 289	12 398
Minskning av långfristiga skulder	1 834 795	0
	7 867 363	5 494 215
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 957 329	2 839 251
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-881 923	184 559

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elpriset har fortsatt att stiga och variera kraftigt under året. Det har gjort det svårt att ha en jämn utdebitering till medlemmarna. I september dubblade vi utdebiteringen för att sedan sänka den till 0 i december. Vi kommer att få ett elstöd för perioden september 2021 - oktober 2022. Det kommer att uppgå till ca 190 000 kr. Beloppet har inte intäktsförts för 2022, eftersom Bokföringsnämnden anser att det inte kan ske innan det finns en utfärdad författning som reglerar utformningen och villkoren för respektive stöd.

Avtalet för trädgårdsskötsel har sagts upp. I stället har några frivilliga tagit ansvar för skötseln av växterna på gården. Det innebär en besparing på ca 50 000 kr.

Nya trädgårdsmöbler har anskaffats till gården. Soffor och bord i teak.

Föreningens medlemslån omsattes den 30 oktober 2022. Lånet löper på tre år. Nästa omsättning kommer alltså att ske den 30 oktober 2025. Räntan på lånet höjdes mycket kraftigt till 3,98% mot tidigare 0,64%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 138
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	560	554	552	550
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 261	1 463	1 463	1 463
Elkostnad/m ² totalyta	99	79	22	66
Värmekostnad/m ² totalyta	126	118	104	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	15	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	10	10	15
Soliditet (%)	93	92	92	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 885	-1 713	-1 262	-1 172
Nettoomsättning (tkr)	5 749	5 609	5 352	5 648

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 070 m² bostäder.

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	116 960 000	0	0	116 960 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	0	0	1 516 044
Kapitaltillskott	56 869 603	1 131 672	0	55 737 931
Fond för yttre underhåll	9 140 272	888 000	-541 807	8 794 079
S:a bundet eget kapital	184 485 919	2 019 672	-541 807	183 008 054
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 300 703	-888 000	-1 171 208	-20 241 495
Årets resultat	-1 884 947	-1 884 947	1 713 015	-1 713 015
S:a fritt eget kapital	-24 185 650	-2 772 947	541 807	-21 954 510
S:a eget kapital	160 300 268	-753 275	0	161 053 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 884 947
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 412 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-888 000
summa balanserat resultat	-24 185 650

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

999 904
-23 185 746

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	5 748 916	5 608 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 403	31 367
Summa rörelseintäkter		5 767 319	5 640 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 230 342	-5 032 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 548	-271 739
Personalkostnader	Not 6	-94 309	-91 083
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 871 740	-1 871 740
Summa rörelsekostnader		-7 506 940	-7 267 013
RÖRELSERESULTAT		-1 739 620	-1 626 753
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 753	281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 080	-86 544
Summa finansiella poster		-145 327	-86 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 884 947	-1 713 015
ÅRETS RESULTAT		-1 884 947	-1 713 015

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	170 669 104	172 540 845
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 669 104	172 540 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 672 604	172 544 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		74 598	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 011 388	2 879 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	379 317	220 012
Summa kortfristiga fordringar		2 465 303	3 099 920
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	17
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		0	17
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 465 303	3 099 937
SUMMA TILLGÅNGAR		173 137 907	175 644 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 476 044	118 476 044
Kapitaltillskott		56 869 603	55 737 931
Fond för yttre underhåll	Not 13	9 140 272	8 794 079
Summa bundet eget kapital		184 485 919	183 008 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 300 703	-20 241 495
Årets resultat		-1 884 947	-1 713 015
Summa fritt eget kapital		-24 185 650	-21 954 510
SUMMA EGET KAPITAL		160 300 268	161 053 543
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 137 613	0
Summa långfristiga skulder		11 137 613	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	300 000	13 272 408
Leverantörsskulder		260 684	111 858
Skatteskulder		13 330	11 364
Övriga skulder		8 388	51 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 117 624	1 143 429
Summa kortfristiga skulder		1 700 026	14 590 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 137 907	175 644 281

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	120 år	120 år
Entréutsmyckning	120 år	120 år
Belysning	20 år	20 år
Elanläggning	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Låssystem	20 år	20 år
Brandlarm	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 942 051	4 942 051
Årsavgifter - Kapital	141 237	79 363
Hyror förråd	404	404
Bredbandsintäkter	140 760	140 760
Elintäkter moms	508 964	446 265
Överlåtelse/pantsättning	15 456	0
Öresutjämning	44	51
	5 748 916	5 608 893

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	12 153	0
	Försäkringsersättning	0	27 125
	Övriga intäkter	6 250	4 242
		18 403	31 367
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 500	127 125
	Fastighetsskötsel beställning	19 476	27 907
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	84 938
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 229	67 500
	Snöröjning/sandning	93 858	101 538
	Städning entreprenad	142 948	139 937
	Städning enligt beställning	0	7 132
	Hissbesiktning	8 872	13 300
	Gård	17 434	2 323
	Serviceavtal	27 711	19 173
	Förbrukningsmateriel	42 900	14 756
	Brandskydd	40	12 156
		505 968	617 785
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	62 919	875
	Brf Lägenheter	0	7 563
	Lokaler	0	3 531
	Tvättstuga	5 774	34 870
	Lås	0	15 011
	Installationer	4 905	0
	VVS	1 224	35 163
	Värmeanläggning/undercentral	10 980	9 735
	Elinstallationer	0	5 100
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 911
	Hiss	30 541	82 203
	Tak	0	13 549
	Fasad	7 700	0
	Fönster	0	15 255
	Vattenskada	8 607	42 482
		132 650	274 248
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	414 154	239 063
	Tvättstuga	0	36 063
	VVS	0	119 625
	Hiss	585 750	97 500
	Tak	0	28 125
	Balkonger/altaner	0	21 431
		999 904	541 807
	Taxebundna kostnader		
	El	901 837	714 902
	Värme	1 145 410	1 070 280
	Vatten	177 668	140 116
	Sophämtning/renhållning	142 340	133 288
	Grovsopor	7 888	0
		2 375 143	2 058 586

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	111 698	125 204
	Tomträttsavgäld	862 800	1 150 400
	Kabel-TV	75 593	82 443
	Bredband	37 471	57 963
		1 087 562	1 416 010
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	129 115	124 015
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 230 342	5 032 451

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 186	1 563
	Tele- och datakommunikation	1 254	372
	Inkassering avgift/hyra	519	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 725	35 745
	Föreningskostnader	438	2 036
	Styrelseomkostnader	0	215
	Fritids- och trivselkostnader	0	199
	Förvaltningsarvode	126 024	123 296
	Administration	27 755	4 377
	Korttidsinventarier	76 461	0
	Konsultarvode	40 288	90 884
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Föreningsavgifter	0	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 440	7 330
	OBS konto	1 769	0
		310 548	271 739

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 779	74 732
	Sociala kostnader	18 530	16 351
		94 309	91 083

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 768 020	1 768 020
	Förbättringar	96 283	96 283
	Markinventarier	7 437	7 437
		1 871 740	1 871 740

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	200 196 851	200 196 851
	Utgående anskaffningsvärde	200 196 851	200 196 851
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 656 006	-25 784 266
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 871 740	-1 871 740
	Utgående avskrivning enligt plan	-29 527 747	-27 656 006
	Planenligt restvärde vid årets slut	170 669 104	172 540 845
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	192 000 000	168 000 000
	Taxeringsvärde mark	283 000 000	249 000 000
		475 000 000	417 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	475 000 000	417 000 000
		475 000 000	417 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	154 311	154 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	154 311	154 311
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-154 311	-154 311
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 311	-154 311
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 751	38 704
	Skattefordran	1 123	0
	Momsavräkning	14 185	0
	Klientmedel hos SBC	1 209 658	1 789 023
	Fordringar kreditfakturer	0	1 969
	Räntekonto hos SBC	747 671	1 050 211
		2 011 388	2 879 907

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	54 254	0
	Kabel-TV	37 463	0
	Elintäkter	0	220 012
	Förutbetalda tomträttsavgäld	287 600	0
		379 317	220 012

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	8 794 079	8 464 143
	Reservering enligt stadgar	888 000	888 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-541 807	-558 064
	Vid årets slut	9 140 272	8 794 079

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
	Handelsbanken	0,800 %	0	1 000 000
	Handelsbanken	3,980 %	11 137 613	12 272 408
	Handelsbanken	2,900 %	300 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut		11 437 613	13 272 408
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-13 272 408
			11 137 613	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 137 613 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	82 760 000	82 760 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	244 339	310 126
	Värme	156 584	159 090
	Vatten	28 540	0
	Arvoden	68 250	68 250
	Sociala avgifter	41 371	41 371
	Ränta	75 257	7 812
	Avgifter och hyror	0	556 780
	SBC Hemma avgifter och hyror	503 283	0
		1 117 624	1 143 429

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Henry Wikström
Ordförande

Jan Aas
Ledamot

Gael Yoann Chosson Almqvist
Ledamot

Gun Löfgren Cederberg
Ledamot

Daniel Ralph Leonard Pettersson
Ledamot

Fredrik Lars Jozef Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Grant Thornton Sverige AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Maria Cederroth
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn
Org.nr. 716406-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen S:t Eriks Torn för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Maria Cederroth

Intern revisor

Brf S:t Eriks Torn: Andelstal

Brf S:t Eriks Torn - Drottningen

		Andelstal	Andelstal
Lgh nr	Yta	drift/underh.	kapitalkostn
1001	81,5	0,8986	5,478
1011	109,9	1,2117	7,386
1012	113,6	1,2525	0
1021	88,6	0,9768	0
1022	119,9	1,3219	0
1023	150,2	1,656	10,095
1024	130,5	1,4388	0
1031	82,5	0,9096	0
1032	66,1	0,7288	0
1033	108,1	1,1918	7,265
1034	103,9	1,1455	0
1035	94,7	1,0441	0
1036	87,5	0,9647	5,881
1041	57,5	0,634	3,865
1042	66,1	0,7288	0
1043	109,3	1,2051	0
1044	147	1,6207	0
1045	127	1,4002	0
1046	69,5	0,7663	0
1051	95,2	1,0496	6,398
1052	83,8	0,9239	0
1053	109,3	1,2051	7,346
1054	146,1	1,6108	0
1055	126,1	1,3903	0
1056	95,6	1,054	0
1061	95,7	1,0551	0
1062	83,8	0,9239	0
1063	132,2	1,4576	0
1064	109,3	1,2051	0
1065	146,1	1,6108	0
1066	126,1	1,3903	8,475
1067	96	1,0584	0
1071	95,7	1,0551	0
1072	83,5	0,9206	0
1073	95,1	1,0485	6,392
1074	135,7	1,4961	0
1075	115,7	1,2756	0
1076	88,1	0,9713	0
1081	122	1,3451	0
1082	101,9	1,1235	0
1083	158,3	1,7453	0
1084	97,7	1,0772	6,566
1085	172,2	1,8986	0
1086	150,9	1,6637	0
1087	83,2	0,9173	0
1091	75,2	0,8291	0
1111	151,6	1,6714	0
1131	151,6	1,6714	0
1151	119,8	1,3208	0

Brf S:t Eriks Torn- Kungen

		Andelstal	Andelstal
Lgh nr	Yta	drift/underh.	kapitalkostn
2021	66,3	0,731	0
2031	83,9	0,925	0
2032	102,9	1,1345	0
2033	109,8	1,2106	0
2034	93,4	1,0298	0
2041	66,4	0,7321	4,463
2042	108,6	1,1974	0
2043	117,2	1,2922	0
4044	93,9	1,0353	0
2045	74,3	0,8192	4,994
2051	92,7	1,0221	0
2052	108,6	1,1974	0
2053	117,2	1,2922	0
2054	93,9	1,0353	0
2055	50	0,5513	3,360
2056	118,5	1,3065	0
2061	93	1,0254	0
2062	108,6	1,1974	0
2063	117,2	1,2922	0
2064	93,9	1,0353	6,311
2065	50	0,5513	0
2066	118,5	1,3065	0
2071	85,2	0,9394	5,726
2072	98,9	1,0904	0
2073	107,5	1,1852	0
2074	172,3	1,8997	0
2075	118,7	1,3087	0
2081	81,1	0,8942	0
2082	112,2	1,237	0
2083	121,8	1,3429	0
2085	96,7	1,0662	0
2086	141,7	1,5623	0
2091	75,2	0,8291	0
2111	151,6	1,6714	0
2131	151,6	1,6714	0
2151	119,8	1,3208	0
Yta total	9070	100	
Yta kapital	1 488		100

Definitioner

Andelstal drift/underhåll:

Ytan på lägenheten i procent av den totala ytan.

Andelstal kapital:

Ytan på lägenheten i procent av ytan på de lägenheter som har medlemslån.

Kapitaltillskott och dubbla andelstal

I brf S:t Eriks Torn har majoriteten av bostadsrättsägarna valt att göra frivilligt kapitaltillskott på hela den skuldandel som belöpt lägenhetens boyta. Föreningens skuld har därmed minskat och avgifterna kunnat sänkas. Åtgärden krävde att dubbla differentierade andelstal infördes. Detta efter att två extra stämmor med stor majoritet röstat för en stadgeändring.

I slutet av september 2013 löpte föreningens bundna lån ut. Föreningen tog då in frivilligt kapitaltillskott från medlemmarna och amorterade lånen. Av föreningens 85 lägenheter valde 65 att göra kapitaltillskott. Därefter kunde avgiften sänkas betydligt och medlemmen betalar nu bara drift/underhållskostnad till föreningen.

Föreningens bundna lån löper på tre år. Det finns därför möjlighet att göra kapitaltillskott vart tredje år. Åren 2016, 2019 och 2022 har ytterligare medlemmar valt att göra kapitaltillskott. F n är det 11 medlemmar som valt att avvakta med att göra kapitaltillskott.

För de medlemmar som valt att avvakta ett senare tillfälle tillkommer att betala en kapitalandel i hyra. Den beräknas på deras andel av föreningens skuld m h t bostadsyta. Kapitalandelen är inte en avdragsgill kostnad.

Systemet med differentierade andelstal infördes för att skapa rättvisa mellan deltagande och inte deltagande bostadsrättsägare. Ett andelstal för drift/underhållskostnad och ett för kapitalkostnad. Två i föreningen lika stora lägenheter kan därför ha olika månadsavgifter och därmed värderas olika.

Andelstalen för drift och underhåll är konstant med bostadsytan. Stor Lägenhet har högre andel än liten. Andelstalet för kapitalkostnaden kan däremot variera. Den som betalt hela sin andel av föreningens skuld får andelstalet noll. Om inbetalningen finansierats med lån är räntan avdragsgill. Vid en försäljning är kapitaltillskottet avdragsgillt vid beskattningen av realisationsvinst.

Som potentiell köpare av en lägenhet i brf S:t Eriks Torn eller som mäklare vid en försäljning är det viktigt att du informerar dig om i vilken kategori den aktuella lägenheten ingår. Styrelsen eller dess ekonomiska förvaltare kan upplysa om vad som gäller.

Resultat av låneomläggningarna:

Resterande belåning, för de 11 medlemmar som inte erlagt kapitaltillskott uppgår till 11,1 Mkr. Lånet löper på tre år med en ränta på 3,98%

Nästa möjlighet till kapitaltillskott är oktober 2025 när det befintliga lånet löper ut.

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