

**Brf Södermalm**  
**Org nr 702002-2740**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Beata Olsson	Ordförande	2023	
Lisa Svantesson	Ledamot	2024	
Adam Grankvist	Ledamot	2023	
Stefan Nilsson	Ledamot	2023	Avflyttad
Johan Ulvenholm	Suppleant	2023	

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Föreningsstämman reserverade 48 600 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Harven 40, Stockholm, med adress Södermannagatan 50, 116 65 Stockholm. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus innehållande 30 lägenheter och 4 lokaler. Nybyggnadsår 1929, värdeår 1960. Total lägenhetsyta bostadsrätt 1 518,4 m<sup>2</sup>, lokalyta bostadsrätt 30,3 m<sup>2</sup>, lokalyta hyresrätt 238 m<sup>2</sup>. Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtit. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i TryggHansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under 2022 har vi tyvärr haft 3 vattenskador i föreningen som påverkat vår ekonomi i föreningen avsevärt. De största kostnaderna kommer att tas på 2023, men skadorna uppkom 2022 och vissa kostnader har därmed debiterats räkenskapsåret 2022.

**Flerårsöversikt**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 578 868	1 553 845	1 463 336	1 444 436
Resultat efter finansiella poster	kr	282 077	348 151	116 464	253 773
Soliditet	%	42	39	38	37
Likviditet	%	246	119	296	249
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	671	671	671	671
Skuldsättning per kvm	kr	2 909	2 943	2 809	2 844
Energikostnad per kvm	kr	218	202	187	205
Räntekänslighet	%	5,0	5,1	4,8	4,9
Sparande per kvm	kr	283	356	266	310
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 958	1 791	1 666	1 669

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Förändring i eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Uppskrivn- <u>ingsfond</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	365 177	97 260	2 415 024	1 272 607	-817 067	348 151
Avskrivning uppskrivningsfond			-46 443		46 443	
Reservering till yttre fond				290 000	-290 000	
Ianspråktagande av yttre fond				-64 419	64 419	
Balansering av föregående års resultat					348 151	-348 151
Årets resultat						<u>282 077</u>
Belopp vid årets utgång	365 177	97 260	2 368 581	1 498 188	-648 054	282 077

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-648 054
Årets resultat	282 077
	<hr/>
	-365 977

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	290 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-655 977
	<hr/>
	-365 977

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	282 077
Dispositioner	-290 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-7 923

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 788 188

**Resultaträkning**

Not 2022-01-01  
-2022-12-31 2021-01-01  
-2021-12-31

1

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning 2 1 578 868 1 553 845

**Summa rörelseintäkter**

**1 578 868 1 553 845**

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader 3 -861 926 -725 812

Periodiskt underhåll 4 0 -64 419

Övriga externa kostnader 5 -96 929 -92 331

Arvoden och personalkostnader 6 -62 160 -63 870

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -223 399 -223 398

**Summa rörelsekostnader**

**-1 244 414 -1 169 830**

**Rörelseresultat**

**334 454 384 015**

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 7 50 082 46 145

Räntekostnader och liknande resultatposter -102 459 -82 009

**Summa finansiella poster**

**-52 377 -35 864**

**Resultat efter finansiella poster**

**282 077 348 151**

**Årets resultat**

**282 077 348 151**

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen 282 077 348 151

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll 0 64 419

Reservering av medel till fond för yttre underhåll -290 000 -290 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll**

**-7 923 122 570**

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

8 553 562

8 776 961

*Summa materiella anläggningstillgångar*

8 553 562

8 776 961

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

3 300

3 300

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

3 300

3 300

**Summa anläggningstillgångar****8 556 862****8 780 261****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

15

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

58 615

54 480

Klientmedel i SHB

838 749

528 604

*Summa kortfristiga fordringar*

897 379

583 091

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

13 679

13 638

*Summa kassa och bank*

13 679

13 638

**Summa omsättningstillgångar****911 058****596 729****Summa tillgångar****9 467 920****9 376 990**

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser		365 177	365 177
Upplåtelseavgifter		97 260	97 260
Uppskrivningsfond		2 368 581	2 415 024
Fond för yttre underhåll		1 498 188	1 272 607

<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 329 206</u>	<u>4 150 068</u>
----------------------------------	--	------------------	------------------

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-648 054	-817 067
Årets resultat		282 077	348 151

<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-365 977</u>	<u>-468 916</u>
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 963 229</b>	<b>3 681 152</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	0
-----------------------------	--------	---	---

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------------	--	----------	----------

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 194 982	5 256 242
Leverantörsskulder		54 397	134 281
Skatteskulder		7 581	5 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 731	300 160

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 504 691</b>	<b>5 695 838</b>
-----------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 467 920</b>	<b>9 376 990</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

**Kassaflödesanalys**

**2022-01-01**      **2021-01-01**  
**-2022-12-31**      **-2021-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster 334 454 384 015

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 223 399 223 398

Erhållen ränta 1 281 4 345

Erhållna utdelningar 48 800 41 800

Erlagd ränta -102 459 -82 009

---

**505 475**      **571 549**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -4 144 -13 460

Ökning/minskning leverantörsskulder -79 884 -23 677

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder -50 003 31 972

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **371 444**      **566 384**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -1 677 889

---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **0**      **-1 677 889**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån 0 300 000

Amortering av skuld -61 260 -61 260

---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-61 260**      **238 740**

**Årets kassaflöde**      **310 184**      **-872 765**

Likvida medel vid årets början 542 243 1 415 007

---

**Likvida medel vid årets slut**      **852 428**      **542 243**



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,83 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Hyresintäkter lokaler per kvm beräknas utifrån grundhyra, indextillägg samt tillägg för fastighetsskatt i förhållande till lokalyta.

#### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 016 388	1 016 388
Årsavgifter lokaler	21 648	21 648
Hyror lokaler	417 912	408 660
Fiberavgifter	41 040	22 230
Övriga hyrestillägg	48 180	41 844
Övriga intäkter	33 700	5 153
Återförda reserveringar	0	62 162
<b>Brutto</b>	<b>1 578 868</b>	<b>1 578 085</b>
Hyresförluster lokaler	0	-24 240
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 578 868</u></b>	<b><u>1 553 845</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetskötsel	42 089	30 872
Reparationer, löpande underhåll	180 433	129 240
Elavgifter	83 780	55 497
Uppvärmning	246 959	256 024
Vatten och avlopp	58 320	49 452
Renhållning	42 635	40 302
Försäkringar	50 326	45 297
Kabel-TV / Internet	57 219	34 661
Övriga fastighetskostnader	9 565	1 586
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	90 600	82 880
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>861 926</u></b>	<b><u>725 811</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Byte av ställdon	0	17 500
Åtgärder ventilation	0	46 919
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>64 419</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kommunikation	2 100	3 145
Revision	16 000	14 800
Föreningsmöten	3 908	2 930
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 855	59 710
Övriga förvaltningskostnader	6 327	6 056
Medlems- och föreningsavgifter	5 740	5 690
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>96 930</u></b>	<b><u>92 331</u></b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	47 300	48 600
Sociala kostnader	14 860	15 270
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>62 160</u></b>	<b><u>63 870</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 051	4 290
Övriga ränteintäkter	230	55
Utdelning MBF	39 600	33 000
Utdelning Brandkontoret	9 200	8 800
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>50 081</u></b>	<b><u>46 145</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 271 565	7 593 676
Inköp/Aktivering (fiber)	0	145 625
Inköp/Aktivering (renovering av hiss)	0	1 532 264
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 271 565	9 271 565
Ingående uppskrivningar	2 925 897	2 925 897
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 617 351	-3 393 953
Årets avskrivningar	-223 399	-223 398
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 840 750	-3 617 351
Utgående planenligt värde	<u>8 356 712</u>	<u>8 580 111</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	196 850	196 850
Utgående planenligt värde	196 850	196 850
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>8 553 562</u></b>	<b><u>8 776 961</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 341 000	18 850 000
Taxeringsvärde mark	48 562 000	34 461 000
	<hr/>	<hr/>
	72 903 000	53 311 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	68 400 000	49 400 000
Lokaler	4 503 000	3 911 000
	<hr/>	<hr/>
	72 903 000	53 311 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	15	7
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>15</u></b>	<b><u>7</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,47	Rörligt	2 867 000
Stadshypotek	3,47	Rörligt	960 000
Stadshypotek	3,15	Rörligt	979 702
Stadshypotek	3,15	Rörligt	88 280
Stadshypotek	3,15	Rörligt	300 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 194 982
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-61 260
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 133 722
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			4 888 682

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2022-12-31

2021-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

6 220 000

6 220 000

**Summa ställda säkerheter**

**6 220 000**

**6 220 000**

**Eventalförpliktelser**

*Övriga eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Beata Olsson  
Ordförande

Lisa Svantesson

Adam Grankvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BEATA OLSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-16 13:05:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BEATA OLSSON

Datum

Beata Olsson

Leveranskanal: SMS

## LISA SVANTESSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-16 13:18:54 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LISA SVANTESSON

Datum

Lisa Svantesson

Leveranskanal: SMS

## ADAM GRANQVIST Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-17 11:48:17 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADAM GRANKVIST

Datum

Adam Granqvist

Leveranskanal: SMS

## HELENE ELLINGSEN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-23 09:41:41 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen

Leveranskanal: E-post