



Välkommen till årsredovisningen för Brf S:t Eriks Torn

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-07-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRUBBENS 3	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1998

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 9 070 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 070 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henry Wikström	Ordförande
Jan Aas	Fastighetsansvarig
Gun Löfgren Cederberg	Styrelseledamot
Daniel Pettersson	Styrelseledamot
Annelie Gunnarsson	Styrelseledamot
Johan Skär Holm	Styrelseledamot
Cristina Bergner	Suppleant
David Blank	Suppleant

Valberedning

Elin Delvert och Bo Erik Lexmark

Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Maria Cederroth	Internrevisor	
Maria Sukhova	Extern revisor	BoRevision i Sverige AB
Joakim Häll	Extern revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av takplåt och rengöring av taktegel
Stamspolning av avlopp
Underhåll av takfönster
- 2022** ● Underhåll av hiss i port 19
Underhåll av takfönster
- 2021** ● Slipning och behandling av portar
Byte av tvättmaskin
Stamspolning av avlopp
Underhåll av hissar
- 2020** ● Översyn av fasad och plåtar
OVK, injustering och rensning av ventilation
Justering av stenläggning och montering av stensockel
Utbyte av tvättmaskin
- 2018-2020** ● Hiss styr & reglering - Påbörjad 2018 och fortsätter 2021
- 2018-2019** ● Larm och låsanordning - Slutförd 2019
- 2018** ● Grusning och lagning av potthål
- 2017** ● Renovering fasad och sockel, förbättrad vattenavrinning
- 2016** ● Fönstermålning - Målning av alla fönster och fönsterdörrar enligt UH-plan
Fiber installerat i alla lägenheter - Avtal digital TV Sappa
Stamspolning
- 2015** ● Torkskåp - Utbytt

- 2015 ● Belysning gård
Nytt låssystem Tornrummen
- 2014 ● Radonmätning - Påbörjat 2014, avslutat 2015
Målning av smidesräcken/plåtmålning rännadar
Rökluckor - Reparation och byte av magnetlås, styrdon mm
Värmeväxlare - Byte av temperaturmätare till returvattnet/värmeväxlare i centralen
Rengöring/kontroll ventilation - OVK enl. lag vart 6:e år

Planerade underhåll

- 2027 ● Byte belysning i trapphus och fasadarmaturer
Byte frånluftsfläktar
Byte reglerventiler
- 2026 ● Målning fönster, fönsterdörrar och smidesräcken
Kontroll av fönster- och tröskelbleck
- 2025 ● Målning trapphus
Renovering fyra hissar
- 2024 ● Översyn av värmesystem

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Lägenhetsförteckning/pantregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning AB
Grundserviceavtal hiss	S:t Eriks Hiss AB
Städning entreprenad	Cleanday i Sverige AB
Bredband och TV	Sappa AB
Vinterunderhåll	HSB Stockholm ek.för.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för bostäder höjdes med 6% från januari 2023. För 2024 höjdes avgifterna vid årsskiftet med 5%. Föreningen har dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital. Månadsavgiften består av båda andelstalen. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapital andelstalet 0 och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får således större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor m.m.

Övriga uppgifter

Stockholm Exergi AB höjde avgifterna för värme med 8% från januari 2023. För 2024 har man krävt en höjning på 12%. Föreningen har överklagat höjningen. Ärendet ligger för medling hos Fjärrvärmenämnden. Någon höjning kommer inte att ske förrän ärendet är avslutat.

Föreningen erhöll under året elstöd för perioden 1 oktober 2021 - 30 september 2022 med 191 896 kr. Under större delen av året har därför avgiften till medlemmarna varit 1 kr per kWh. Den verkliga elkostnaden uppgick till 1,98 kr per kWh (inkl. avgifter och moms). Totalt under 2023 uppgick elförbrukningen för hela fastigheten till 347 308 kWh. Under 2019 var motsvarande förbrukning 399 622 kWh. Under fem år har alltså elförbrukningen minskat med 52 314 kWh eller med 13%.

Under året har reparationer av takfönster slutförts. På taket har också omfattande arbeten utförts, dels har alla takplåtar rengjorts och målats, dels har takpannorna rengjorts genom spolning.

Under året hade vi åter en städdag efter uppehåll något år. Det blev en lyckad tillställning med stor uppslutning. Föreningens ytor städades och rensades från ogräs. Alla cyklar, som inte märkts med föreningens märke, togs bort från cykelställena. Dessa cyklar kommer efter tre månader att överlämnas till cykelhandlare eller skrotas.

Styrelsen vill rikta ett tack till blomstergruppen som på ett utmärkt sätt sköter våra blomkrukor och planteringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 152 239	5 748 916	5 608 893	5 351 597
Resultat efter fin. poster	-2 161 571	-1 884 947	-1 713 015	-1 261 932
Soliditet (%)	92	93	92	92
Yttre fond	9 819 368	9 140 272	8 794 079	8 464 143
Taxeringsvärde	475 000 000	475 000 000	417 000 000	417 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	675	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 261	1 261	1 463	1 463
Skuldsättning per kvm totalyta	1 261	1 261	1 463	1 463
Skuldsättning per kvm bostadsrätt med lån*	7 687	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	107	109	77	129
Elkostnad per kvm totalyta, kr	62	99	79	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	126	118	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	20	15	14
Energikostnad per kvm totalyta	211	245	212	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,99	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,87	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

*Skuldsättning per kvm bostadsrätt med lån beräknas på bostadsytan för de bostäder som har andelstal kapital. Ytan är 1 488 kvm.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 296 220 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Beräkningsgrunden för årsavgifter har ändrats från och med år 2023 och inkluderar bredband och IMD. För nya nyckeltal och nyckeltal med förändrad beräkningsgrund görs ingen beräkning för tidigare år.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet beror i huvudsak på avskrivningarna, som inte tas med vid hyressättningen, eftersom de är en ren bokföringstransaktion. Med nuvarande hyressättning kommer föreningen att klara normala underhållskostnader. Större underhåll kommer dock att behöva finansieras med nya lån.

Under 2023 hade föreningen ett sparande på 107 kr/kvm och ett positivt kassaflöde på 46 tkr. Likviditeten är god med över 2 mkr likvida medel per 2023-12-31. För att möta kommande kostnadsökningar har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 5% från 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	116 960 000	-	-	116 960 000
Upplåtelseavgifter	1 516 044	-	-	1 516 044
Fond, yttre underhåll	9 140 272	-999 904	1 679 000	9 819 368
Kapitaltillskott	56 869 603	-	-	56 869 603
Balanserat resultat	-22 300 703	-885 043	-1 679 000	-24 864 746
Årets resultat	-1 884 947	1 884 947	-2 161 571	-2 161 571
Eget kapital	160 300 268	0	-2 161 571	158 138 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 185 746
Årets resultat	-2 161 571
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 679 000
Totalt	-27 026 317

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 257 097
Balanseras i ny räkning	-25 769 220

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 152 239	5 748 916
Övriga rörelseintäkter	3	200 284	18 403
Summa rörelseintäkter		6 352 523	5 767 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 874 619	-5 230 342
Övriga externa kostnader	9	-272 050	-310 548
Personalkostnader	10	-58 670	-94 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 870 908	-1 871 740
Summa rörelsekostnader		-8 076 247	-7 506 940
RÖRELSERESULTAT		-1 723 724	-1 739 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 315	4 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-456 162	-150 080
Summa finansiella poster		-437 847	-145 327
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 161 571	-1 884 947
ÅRETS RESULTAT		-2 161 571	-1 884 947

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	168 798 196	170 669 104
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 798 196	170 669 104
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		168 801 696	170 672 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 764	74 598
Övriga fordringar	15	2 096 760	2 011 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	413 261	379 317
Summa kortfristiga fordringar		2 544 785	2 465 303
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 544 785	2 465 303
SUMMA TILLGÅNGAR		171 346 482	173 137 907

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 476 044	118 476 044
Fond för yttre underhåll		9 819 368	9 140 272
Kapitaltillskott		56 869 603	56 869 603
Summa bundet eget kapital		185 165 015	184 485 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 864 746	-22 300 703
Årets resultat		-2 161 571	-1 884 947
Summa fritt eget kapital		-27 026 317	-24 185 650
SUMMA EGET KAPITAL		158 138 698	160 300 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 137 613	11 137 613
Summa långfristiga skulder		11 137 613	11 137 613
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	300 000	300 000
Leverantörsskulder		773 261	260 684
Skatteskulder		11 596	13 330
Övriga kortfristiga skulder		0	8 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	985 314	1 117 624
Summa kortfristiga skulder		2 070 171	1 700 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 346 482	173 137 907

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 723 724	-1 739 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 870 908	1 871 740
	147 184	132 120
Erhållen ränta	18 315	4 753
Erlagd ränta	-492 104	-82 635
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-326 605	54 238
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 725	-247 289
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	406 087	14 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 757	-178 800
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 131 672
Amortering av lån	0	-1 834 795
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-703 123
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 757	-881 923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 957 329	2 839 251
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 003 086	1 957 329

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf S:t Eriks Torn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,86 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 238 614	4 942 051
Årsavgift bostäder, kap tillsk	443 280	141 237
Hysesintäkter förråd	408	404
Bredband	140 760	140 760
El, moms	318 736	508 964
Dröjsmålsränta	202	0
Pantsättningsavgift	6 300	15 456
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	0	44
Summa	6 152 239	5 748 916

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	12 153
Elstöd	191 896	0
Övriga intäkter	8 388	6 250
Summa	200 284	18 403

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	113 136	103 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 165	19 476
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	49 229
Städning enligt avtal	135 927	142 948
Städning utöver avtal	625	0
Hissbesiktning	7 223	8 872
Brandskydd	3 065	40
Gårdkostnader	6 334	17 434
Snöröjning/sandning	174 404	93 858
Serviceavtal	69 400	27 711
Förbrukningsmaterial	11 207	42 900
Summa	569 485	505 968

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	21 959	62 919
Installationer	0	4 905
Tvättstuga	2 487	5 774
Dörrar och lås/porttele	111 415	0
VVS	5 236	1 224
Värmeanläggning/undercentral	11 684	10 980
Ventilation	6 238	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 595	0
Hissar	20 082	30 541
Tak	6 188	0
Fasader	0	7 700
Mark/gård/utemiljö	59 625	0
Vattenskada	101 394	8 607
Skador/klotter/skadegörelse	2 063	0
Summa	349 965	132 650

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	414 154
VVS	70 160	0
Hiss	0	585 750
Tak	1 030 812	0
Fönster	156 125	0
Summa	1 257 097	999 904

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	564 864	901 837
Uppvärmning	1 156 015	1 145 410
Vatten	189 555	177 668
Sophämtning/renhållning	164 831	142 340
Grovsopor	5 594	7 888
Summa	2 080 859	2 375 143

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	179 582	111 698
Tomträttsavgäld	1 150 400	862 800
Kabel-TV	152 166	75 593
Bredband	0	37 471
Fastighetsskatt	135 065	129 115
Summa	1 617 213	1 216 677

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	5 186
Tele- och datakommunikation	-165	1 254
Juridiska åtgärder	32 375	0
Inkassokostnader	2 594	519
Revisionsarvoden extern revisor	40 184	22 725
Föreningskostnader	12 664	438
Förvaltningsarvode enl avtal	129 646	126 024
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	9 456	0
Övriga förvaltningsarvoden	15 000	0
Korttidsinventarier	0	76 461
Administration	2 570	27 755
Konsultkostnader	5 199	40 288
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	7 440	7 440
Föreningsavgifter	5 730	0
OBS-konto	0	1 769
Summa	272 050	310 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 501	72 447
Revisionsarvode arvoderad	3 675	3 332
Arbetsgivaravgifter	-5 506	18 530
Summa	58 670	94 309

Arbetsgivaravgifterna är negativa år 2023 på grund av för högt bokförda kostnader tidigare år som nu korrigerats.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	456 162	150 069
Övriga räntekostnader	0	11
Summa	456 162	150 080

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 196 851	200 196 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 196 851	200 196 851
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-29 527 747	-27 656 006
Årets avskrivning	-1 870 908	-1 871 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 398 655	-29 527 747
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	168 798 196	170 669 104
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	192 000 000	192 000 000
Taxeringsvärde mark	283 000 000	283 000 000
Summa	475 000 000	475 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 311	154 311
Utgående anskaffningsvärde	154 311	154 311
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-154 311	-154 311
Utgående avskrivning	-154 311	-154 311
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	41 097	38 751
Skattefordringar	0	1 123
Momsavräkning	52 577	14 185
Klientmedel	0	1 209 658
Transaktionskonto	1 467 867	0
Borgo räntekonto	535 219	747 671
Summa	2 096 760	2 011 388

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	287 600
Förutbet försäkr premier	62 665	54 254
Förutbet kabel-TV	40 480	37 463
Förutbet tomträtt	287 600	0
Upplupna intäkter	22 516	0
Summa	413 261	379 317

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-05	5,00 %	300 000	300 000
Handelsbanken	2025-10-30	3,98 %	11 137 613	11 137 613
Summa			11 437 613	11 437 613
Varav kortfristig del			300 000	300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 437 613 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	50 049	0
Uppl kostn el	94 801	244 339
Uppl kostnad Värme	178 435	156 584
Uppl kostn räntor	39 315	75 257
Uppl kostn vatten	31 664	28 540
Uppl kostnad arvoden	50 000	68 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	41 371
Förutbet hyror/avgifter	525 340	503 283
Summa	985 314	1 117 624

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	82 760 000	82 760 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Gun Löfgren Cederberg
Styrelseledamot

Annelie Gunnarsson
Styrelseledamot

Daniel Pettersson
Styrelseledamot

Henry Wikström
Ordförande

Jan Aas
Fastighetsansvarig

Johan Skär Holm
Styrelseledamot

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

Maria Cederroth
Internrevisor

BoRevision i Sverige AB
Maria Sukhova
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 13:55

DOCUMENT ID:

B142VZAlm0

ENVELOPE ID:

rJFNZCg70-B142VZAlm0

DOCUMENT NAME:

Brf S:t Eriks Torn, 716406-3781 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Ralph Leonard Pettersson Daniel.Pettersson@investorab.com	Signed Authenticated	14.05.2024 15:35 14.05.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/31) IP: 80.169.185.14
2. Jan Aas abcjet@yahoo.com	Signed Authenticated	14.05.2024 17:13 14.05.2024 17:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/21) IP: 192.176.216.23
3. Bernt Henry Wikström henwik51@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 21:19 14.05.2024 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/06/29) IP: 85.112.170.92
4. Annelie Gunnarsson annelie.gunnarsson@myemail.se	Signed Authenticated	14.05.2024 21:55 14.05.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/28) IP: 213.204.219.45
5. JOHAN ARNE ANDERS SKÄR HOLM johanskarholm@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 07:41 14.05.2024 23:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/23) IP: 213.204.219.56
6. GUN LÖFGREN CEDERBERG gun.cederberg@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 17:14 15.05.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/16) IP: 213.204.219.102
7. Essie Anna Maria Cederroth maria.cederroth@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:46 16.05.2024 09:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/24) IP: 83.241.186.172
8. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@borevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:50 16.05.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02) IP: 52.166.4.227

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf S:t Eriks Torn, org.nr. 716406-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Eriks Torn för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Eriks Torn för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 prövar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Maria Cederroth
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 13:49

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 13:55

DOCUMENT ID:

r1M3VWAgmA

ENVELOPE ID:

HkgY4-AgQC-r1M3VWAgmA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse S t Eriks Torn.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Essie Anna Maria Cederroth maria.cederroth@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 09:47 16.05.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/24) IP: 83.241.186.172
2. MARIA SUKHOVA maria.sukhova@borevision.se	Signed Authenticated	16.05.2024 13:49 16.05.2024 08:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/07/02) IP: 52.166.4.227

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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. För närvarande är det 16 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 med tillägg av 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 16 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.

