

Årsredovisning 2022

BRF Upplandsgatan 36



BRF Upplandsgatan 36
Org.nr 716420-1753

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	

Styrelsen för BRF Upplandsgatan 36 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastighet, Karlavagnen 3 i Stockholms kommun, förvärvades 2009-06-02.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Upplandsgatan 36 med totalt 16 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter. Byggnaden inrymmer också fyra lokaler. Fastigheten har en huvudbyggnad samt två gårdshus med adress Upplandsgatan 36 A och Upplandsgatan 36 B. Byggnaden uppfördes år 1882 och har värdeår 1973.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1415 kvm, varav 1248 kvm utgör lägenhetsyta och 167 kvm lokalyta. Gårdshusen 36 A och 36 B har biyta.

Under våren 2011 inreddes vinden till två lägenheter med 163 kvm boyta plus biyta.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök

2 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 1 st gårdshus motsvarande 4 rum och kök och 1 st gårdshus motsvarande 3 rum och kök.

Föreningen har 4 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde finns tecknat genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningen har upprättat en 50-årig **Underhållsplan** som uppdateras fortlöpande. Ambitionen för styrelsen är att följa denna. Nedan följer tidigare genomförda åtgärder.

Signifikanta åtgärder från tidigare år	År
Stambyte	2009
Hissinstallation	2009
Vattenburen fjärrvärme	2009
Nytt plåttak	2009
Källarrenovering förråd	2009
Tvättstuga	2009
Renovering lokaler	2014
Gårdsrenovering	2015
Entré- och trapphusrenovering	2015
Stambyte gårdshus	2015
Nytt plåttak gårdshus	2015
Installation av säkerhetsdörrar	2015
Balkongentreprenad	2016

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Storholmen Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-03-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-02.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 31 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 29 st.

Under 2022 har tre överlåtelse till nya medlemmar skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på för nuvarande 1208 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med för nuvarande 483 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulf Mattsson	Ledamot/Ordförande
Anna Björnemark	Ledamot
Charlotta Holmberg-Tvingstedt	Ledamot
Anna-Karin Bergquist	Ledamot
Patrik Essunger	Ledamot
Mikael Eriksson	Suppleant
Mona Saleh Beunier	Suppleant

Till huvudansvarig **revisor** har Josef Hagsten, Grant Thornton AB valts.

Valberedningen består av Fanny Boëthius och Sandra Siggelin.

Antalet styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 200 000 kr. Föreningen har även lagt om ett lån från rörligt till fast lån (2 år) och ett fast lån har löpt ut och har nu rörlig ränta. Föreningen har även öppnat placeringskonton (2st) hos SEB för att få ränta på överlikviditet istället för att amortera då styrelsen valt att bibehålla likviditet för att hantera ökade kostnader (bl.a. räntekostnader, elkostnader) och oförutsedda utgifter. Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 5% fr.o.m. 1 januari 2023 på grund av de allmänna kostnadsökningarna och högre räntekostnader.

Sopsortering genomförd gällande mat och restavfall
OVK genomfört med godkänt resultat
Installation av värmepump till Lilla Gårdshuset (Stallet)

Underhåll som genomförts under verksamhetsåret har i stort följt underhållsplanen.

Händelser efter räkenskapsåret

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 165,000 kr för 2023.

Planerade åtgärder:

Fasad, lagning Entrédörrar, portar, ytterdörrar, ytbehandling
Lagning av uppkomna skador i entré (väggar, stuckatur)
Värmeledningar, radiatorer, byte, service/tillsyn undercentral

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 275	1 267	1 229	1 213	1 242
Resultat efter finansiella poster	-36	-92	-110	-69	-17
Soliditet (%)	64,82	64,65	63,66	63,60	62,91
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	592	592	592	592	592
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 749	9 909	10 390	10 471	10 792

Föreningen har 1 247 kvm bostadsrättsyta och 167 kvm lokalyta vilket blir 1 414 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 714 623	2 027 844	1 173 698	-4 541 005	-92 353	23 282 807
Avsättning till fond för yttre underhåll			148 731	-148 731		0
Disposition av föregående års resultat:				-92 353	92 353	0
Årets resultat					-35 518	-35 518
Belopp vid årets utgång	24 714 623	2 027 844	1 322 429	-4 782 089	-35 518	23 247 289

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 782 089
Årets resultat	-35 518
	-4 817 607

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	210 861
I ny räkning överföres	-5 028 468
	-4 817 607

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 274 973	1 266 851
Summa rörelseintäkter		1 274 973	1 266 851
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-672 763	-749 798
Övriga externa kostnader		-94 324	-96 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-411 573	-411 573
Summa rörelsekostnader		-1 178 660	-1 258 112
Rörelseresultat		96 313	8 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 939	-101 092
Summa finansiella poster		-131 831	-101 092
Resultat efter finansiella poster		-35 518	-92 353
Resultat före skatt		-35 518	-92 353
Årets resultat		-35 518	-92 353

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 830 383	35 239 581
Inventarier	6	4 750	7 125
Summa materiella anläggningstillgångar		34 835 133	35 246 706
Summa anläggningstillgångar		34 835 133	35 246 706
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 292	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 252	10 656
Summa kortfristiga fordringar		21 544	10 680
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 007 025	755 375
Summa kassa och bank		1 007 025	755 375
Summa omsättningstillgångar		1 028 569	766 055
SUMMA TILLGÅNGAR		35 863 702	36 012 761

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 714 623	24 714 623
Upplåtelseavgifter		2 027 844	2 027 844
Fond för yttre underhåll		1 322 429	1 173 698
Summa bundet eget kapital		28 064 896	27 916 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 782 089	-4 541 006
Årets resultat		-35 518	-92 353
Summa fritt eget kapital		-4 817 607	-4 633 359
Summa eget kapital		23 247 289	23 282 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	2 421 029	2 821 029
Övriga skulder		77 350	77 350
Summa långfristiga skulder		2 498 379	2 898 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	9 736 106	9 536 106
Leverantörsskulder		49 485	50 722
Aktuella skatteskulder		5 100	2 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		327 343	242 363
Summa kortfristiga skulder		10 118 034	9 831 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 863 702	36 012 761

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-5%
Balkonger	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter lokal	519 977	506 208
Årsavgifter bostäder	738 660	738 660
Intäkter och bredbandsanslutningar	10 560	10 560
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 776	11 424
	1 274 973	1 266 852

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 031 471	39 031 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 031 471	39 031 471
Ingående avskrivningar	-3 791 890	-3 382 692
Årets avskrivningar	-409 198	-409 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 201 088	-3 791 890
Utgående redovisat värde	34 830 383	35 239 581
Taxeringsvärden byggnader	21 527 000	18 020 000
Taxeringsvärden mark	48 760 000	31 640 000
	70 287 000	49 660 000

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 750	23 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 750	23 750
Ingående avskrivningar	-16 625	-14 250
Årets avskrivningar	-2 375	-2 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 000	-16 625
Utgående redovisat värde	4 750	7 125

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	2,96	2023-03-28	1 750 468	1 850 468
SEB	1,04	2023-12-28	2 821 029	2 821 029
SEB	4,03	2024-12-28	2 421 029	2 421 029
SEB	3,15	2023-12-28	3 264 609	3 264 609
SEB	2,98	2023-01-28	1 900 000	2 000 000
			12 157 135	12 357 135
Kortfristig del av långfristig skuld			9 736 106	9 536 106

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 11,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld samt lån som förfaller eller villkorändras under nästkommande räkenskapsår.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 357 135	13 357 135
	13 357 135	13 357 135

Stockholm 2023-

Ulf Mattson
Ordförande

Anna Björnemark

Patrik Essunger

Anna-Karin Bergquist

Charlotta Holmberg Tvingstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA BJÖRNERMARK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19760219xxxx

IP: 78.65.xxx.xxx

2023-05-09 09:01:23 UTC



Ulf Mattsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19640311xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-09 10:14:23 UTC



Anna-Karin Elisabeth Bergquist (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19840316xxxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2023-05-09 11:17:11 UTC



ANNE HOLMBERG TVINGSTEDT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19621109xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-11 16:28:49 UTC



PATRIK ESSUNGER (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19910117xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2023-05-13 18:23:29 UTC



Josef Hagsten (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19850622xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2023-05-15 19:37:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZZMXA-SNSZT-WAG1Q-Y0T20-D2UE5-74DJ6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>