

Årsredovisning 2022

HSB BRF LÄRARINNEHEMMET I STOCKHOLM

769602-2016



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR HSB BRF LÄRARINNEHEMMET I STOCKHOLM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bildades 1998.

Föreningens nuvarande stadgar är HSB:s normalstadgar 2011, version 5. Dessa antogs under våren 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2017-05-26.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1997-05-06.

SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län/Stockholms Stad.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Tennhjärtat 3, total markareal är 5 194 kvm. Nuvarande tomträttsavtal löper t.o.m. 2025-12-31. Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 2 723 kvm, samt en samlingssal på 30 kvm. Vidare finns även 59 förråd, 13 extra förråd, 11 parkeringsplatser och 10 odlingslotter (varav 3 outhyrda 2022). 2 tvättstugor, gym, verkstad, samt bastu. Under året har 7 (5) bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är byggd 1926 och totalrenoverad år 1994-1995. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1995. Fastigheten innehar energiklass D.

Fastigheten har källsortering av batterier, glas, kartong, metall, papper, plast och sedan 2012 sortering av matavfall.

UTFÖRDA FASTIGHETSUNDERHÅLL 2003-2022

2022	Mögelsanering i källarutrymme port 2 och 6
2022	Trädbeskrning/fällning av döda träd och grenar
2022	Samtliga brandsläckare fylldes på efter årlig brandsäkerhetskontroll
2021	OVK samt tillhörande åtgärder
2021	Åtgärder av skador på tak
2020	Målning av burspråk (utvändigt), entréslussar, samt källarfönster
2019	Rensning av ventilationsrör/fläktar och tilluftsventiler i lägenheterna
2019	Underhåll av ytterportar
2018	Energideklaration, energiklass D (gäller t.o.m. 2028)
2017/2018	Radonmätning, godkänd (gäller t.o.m. 2028)
2017	Renovering av fönster i vindsvåningsplanet som var rötskadade
2016	Målning av all takplåt samt byte av snörasskydd
2016	Installering av ett gym i källaren
2016	Stamspolning av samtliga stammar i fastigheten
2015	Uppdatering av maskinparken i tvättstugorna, till nya, moderna maskiner med 5 års garanti
2015	OVK
2013	Målning av cykelförråd och soprum
2013	Målning av fastighetens burspråk på framsidan samt bättringsmålning på baksidan
2012	Besiktning av de badrum som ej renoverats efter 2007
2011	Dränering på baksidan av fastigheten
2011	Ventilationen i tvättstugorna kompletterades med ett filter ovanför torkskåpen för att förhindra att damm etc går upp i ventilationskanalerna

- 2009 Byte av armatur i källargångarna mot armaturer med rörelsedetektorer
Besiktning av samtliga badrum i fastigheten. Besiktningssprotokollen har distribuerats till respektive
2007 bostadsrättsinnehavare. Under 2012 (se ovan) skedde en ny besiktning av badrummen, med undantag för de som
renoverats efter besiktningen 2007.
2006 Bergvärme installerades och garantibesiktigades 2008 utan anmärkningar. Därmed övergick ansvaret på föreningen
2003 Totalrenovering av fönster

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har under 2022-01-01 - 2022-06-17 haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Vald t.o.m
Linda Ahlerup	Ordförande/Sekreterare	Omval, 1 år kvar på mandat
Simon Hall	Styrelseledamot/ekonomiansvarig	Omval, 1 år kvar på mandat
Ronja Hedelund Mester	Styrelseledamot	Nyval, 2 år
Kerstin Thufvesson	Styrelseledamot (HSB)	Omval

Styrelsen har under 2022-06-17 - 2022-12-31 haft följande sammansättning:

Namn	Funktion	Vald t.o.m
Charlotte Wolgsjö	Ordförande	Nyval, 1 år
Tobias Munoz	Styrelseledamot/vice ordförande	Nyval, 2 år
Annette Stolt	Styrelseledamot/ekonomiansvarig	Nyval, 2 år
Leif Östling	Styrelseledamot/sekreterare	Nyval, 1 år
Ann Åberg Eriksson	Styrelseledamot	Nyval, 2 år
Ronja Hedelund Mester	Styrelseledamot	Avgick 2022-07-08
Samuel Lindemer	Styrelseledamot	Fyllnadsval fr o m 2022-09-12
Kerstin Thufvesson	Styrelseledamot (HSB)	Omval

FIRMATECKNING

Fram till och med föreningsstämman den 17 maj 2022 var Linda Ahlerup och Simon Hall firmatecknare. Därefter har Charlotte Wolgsjö, Tobias Munoz och Annette Stolt varit firmatecknare. Teckning sker två i förening.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 17 juni 2022 (28 närvarande varav 24 med rösträtt) och en extrastämma (19 närvarande varav 17 med rösträtt) hölls den 12 september 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda möten, inklusive ett konstituerande möte.

REVISORER

Joakim Mattson	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	BoRevision AB
Agneta Nordqvist	Intern revisor	Brf Lärarinnehemmet

REPRESENTANTER VID HSB STOCKHOLMS DISTRIKTSSTÄMMA

Till föreningens representanter till HSB Stockholms distriktsstämma valdes Inger Eklund och Margareta Sundin. Ingen suppleant valdes.

VALBEREDNING

Lina Öhlund valdes till ordförande i valberedningen och fick av stämman uppdrag att söka ytterligare en medlem till valberedningen.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice AB (fr o m 2022-01-01)
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB (tidigare BoNea förvaltning AB)
Trädgårdsskötsel	Hässelby Tomt & Trädgårdsservice AB
Städning	Svenska städgruppen
Snöröjning	ABIMA
Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Hisservice	OTIS

Föreningen har personbiträdesavtal med Nabo Group AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

ÅRSAVGIFTERNA

Årsavgiften har varit oförändrad sedan 2020 då senaste höjningen skedde med 3,5%. I årsredovisningen för 2021 flaggades för att årsavgiften skulle kunna komma att behövas höjas under 2022. Det rådande världsläget med hög inflation, högre räntenivåer och höga energikostnader i kombination med att föreningens ekonomi visade på ett kraftigt underskott i den löpande driften efter 6 månader ledde till en avgiftshöjning på 12 % per den 1 oktober 2022. Månadsavgifterna för extraförråd höjdes med 150 kr till 250 kr och avgiften för parkeringsplatser med 100 kr till 400 kr.

I samband med budgetarbetet för 2023 visade det sig att för att möta den fortsatta stigande inflationen, kraftigt aviserande tariffökningar på t ex vatten och avfall och planerade underhåll av bland annat tak, värmeanläggningen och fönster, samt ackumulerat underskott i driften, behövdes årsavgiften höjas med ytterligare 25 %. Avgiftshöjningen tidigarelades per den 1 december 2022 istället för att invänta den 1 januari 2023 och ingen ytterligare avgiftshöjning 2023 är planerad. Den totala avgiftshöjningen under 2022 uppgick till 40 %.

Ett informationsmöte med genomgång av det ekonomiska läget hölls den 25 oktober där ett tjugotal medlemmar deltog. Det ekonomiska läget har även redogjorts för i informationsblad till samtliga medlemmar. Information har lämnats till samtliga boende om olika energibesparande åtgärder man som enskild individ kan bidra med för att hålla nere kostnaderna.

LÅN

Samtliga av föreningens lån bands i samband med omsättningen per den 30 september på ett år (ränta 3,72%) respektive två år (ränta 4,06%) för att minska osäkerheten kring ränteläget och påverkan på vår ekonomi.

OUTHYRDA EXTRA FÖRRÅD OCH ODLINGSLOTTER

Under 2022 identifierades att sex extraförråd inte debiterades. Utredning av förråden visade att ett par var tomma och har kunnat erbjudas att hyras, samt ett par har efterdebiterats. Ett förråd återstår att identifiera vem som innehar det och förrådet är plomberat.

BRANDSKYDD

I samband med den årliga kontrollen av föreningsbrandskydd fylldes samtliga brandsläckare på och beräknas hålla cirka 10 år. Årlig bedömning görs.

HISSAR

I samband med den årliga besiktningen av hissarna som utfördes i maj fick hissen i port 6 körförbud p g a att kritiska anmärkningar från 2021-års besiktning ej åtgärdats. Anmärkningarna åtgärdades under sommaren och godkändes vid den obligatoriska efterföljande kontrollbesiktningen.

TAK OCH TAKFOT

Under sommaren 2021 åtgärdades samtliga platser som tidigare hade uppmärksammats i form av skador på papp och läkt av CC Plåt AB. De skador som uppkommit på takfotens puts planerades till 2022. BK Fastighetsservice gjorde en ny översyn av taket och takfot under våren 2022. En beställning över reparationer och åtgärder enligt specifikationen från översyn gjordes och arbetet med att åtgärda skador på tak och takfot inleddes i junimånad. Arbetet avbröts relativt omgående då ytterligare åtgärder behövdes. Den tillträdande styrelsen fick överta ärendet och har under hösten tillsammans med BK Fastighetsservice arbetat på att få fram en leverantör som kan vida nödvändiga åtgärder utan att komma till avslut med någon leverantör. Reparationerna beräknas dock kunna utföras under 2023.

TRÄDGÅRDEN

Föreningens stora och fina trädgårds används flitigt av boende men vi har tyvärr drabbats av stölder av trädgårdsmöbler både 2021 och 2022. 2021 togs åtgärder att dna-stöldmärka möblerna, vilket inte hindrade ytterligare stölder. Under 2022 har en brännstämpel

inköpts och återstående möbler har brännmärkts. Under 2023 kommer nya möbler att inköpas och brännmärkas. Ytterligare åtgärder ska utredas.

Trädbeståndet har inventerats under 2022 och i november fälldes eller beskars döda träd och grenar av arborister.

MÖGELSANERING

Mögelsanering har skett under december 2022 - januari 2023 i källarutrymme under port 2 och port 6.

VÄRMEANLÄGGNINGEN

Arbetet med att driftssäkra och energioptimera värmeanläggningen fortgår. Under 2022 har utjänta delar i anläggningen ersatts med nya. Bergvärmens installerades 2006 och behöver uppgraderas i närtid. Styrelsen har fått rekommendationer i samband med Energideklarationen 2018 och i utredningsarbetet som genomförts under 2021 och början av 2022 att borra ytterligare hål och uppgradera tekniken. Alternativ till bergvärmens är fjärrvärmens. Styrelsen har även för avsikt att undersöka möjligheten att installera solpaneler på taket och därmed kunna producera en del av den el som fastigheten förbrukar. Tidsplanen för implementeringen är beroende av leverans/ställtider samt att vissa åtgärder kan kräva tillstånd från myndigheter.

PLANERADE UNDERHÅLL 2023 - 2024

De planerade underhållen de närmaste två åren är:

- Stamspolning
- Fortsatt renovering av takfot och sprickor i fasaden
- Uppgradering av värmeanläggningen
- Målning och underhåll av fönster

HUSHÅLLSFÖRENINGEN

Under 2022 har inga aktiviteter som belastat hushållsföreningens medel utförts. Tillgängliga medel är 24 110 kr (24 110 kr). Hushållsföreningens medel är låsta för gemensamma aktiviteter för medlemmarna som t. ex. firande av husets 90 årsdag som ägde rum år 2016.

LÄRARINNEHEMMETS FOND FÖR SJUK- OCH ÅLDRINGSVÅRD

Styrelsen i fonden består av sittande styrelse i Brf Lärarinnehemmet. Den har inte haft någon verksamhet under 2022. Fondens styrelse har tidigare tillsammans med Swedbank konstaterat att fonden inte längre lyder under stiftelselagen då den ej längre är registrerad som en stiftelse. Detta har inneburit att i februari 2008 överfördes fondens medel (ca 315 000 kr) till bostadsrättsföreningen. Skatteverket har under 2009 begärt kompletterande uppgifter avseende fonden och har ännu inte avslutat fonden. Sedan 2013 tas en förvaltningsersättning ut på 25 000 kr årligen och fonden har vid årets utgång inga medel till förfogande.

FÖRENINGSAKTIVITETER UNDER ÅRET

Under året har en vår- och en höststädning av trädgården och gemensamma lokaler genomförts. Städ dagarna har avslutats med korvgrillning. I december genomfördes ett adventsfika.

På eget initiativ av medlemmar har även gemensam fika skett ett antal söndagseftermiddagar med medhavd fika.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Budgeten för år 2023 uppvisar ett underskott på ca 2,1 mkr. 2 mkr avser periodiskt underhåll uppgående till 2 mkr varav 1.5 mkr är avsatt för värmeanläggningen och 500 tkr för takrenoveringen. I budgeten har hänsyn tagits till ökade tariffer för t ex vatten och avfall, ökat ränteläge och inflationsökningen. Den post som det råder störst osäkerhet kring är utveckling av el-priset under 2023, där styrelsen valt att ha en försiktig hållning och inte räknat med att priserna ska sjunka nämnvärt under 2023 jämfört med 2022.

Föreningen har i och med årets underskott på 654 tkr, varav 145 tkr tas i anspråk ur yttre fond, ett ackumulerat balanserat underskott i fritt eget kapital uppgående till 660 tkr. Styrelsen ambition är att underskott för den löpande driften inte ska uppkomma framöver, men att 2022 var ett exceptionellt år på grund av det ekonomiska världsläget. Avgiftsnivån ska också möjliggöra avsättning till yttre fond för kommande periodiskt underhåll. Styrelsen har reviderat underhållsplanen och korrigerat den då den inte var upprättad enligt K3, vilket innebär att för åren 2019 – 2021 har för hög avsättning gjorts till yttre fond då avsättning även har gjorts för investeringar vilket ej är korrekt när man har K3. Styrelsen kommer under 2023 gå igenom underhållsplanen då vissa poster behöver klarläggas mer.

Nuvarande tomträttsavtal, 214 700 kr per år, gäller till och med 31 december 2025 och därefter kommer avgiften att höjas kraftigt under några år för att 2030 vara på 588 000 kr per år. Det här är något som påverkar avgiftsnivån kommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 520 028	2 375 882	2 412 776	2 355 737	2 374 057
Resultat efter fin. poster	-654 349	-187 091	-507 278	-161 675	7 042
Soliditet, %	42	44	44	45	45
Yttre fond	2 309 961	2 309 961	1 669 661	1 675 290	1 760 218
Taxeringsvärde	94 597 000	69 308 000	69 308 000	32 136 000	54 847 000
Bostadsyta, kvm	2 723	2 723	2 723	2 723	2 723
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	839	797	797	770	770
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 169	3 250	3 337	3 413	3 413
Belåningsgrad, %	55,81	55,49	55,29	55,00	55,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 361 506	-	-	1 361 506
Upplåtelseavgifter	3 974 913	-	-	3 974 913
Fond, yttre underhåll	2 309 961	-	-	2 309 961
Balanserat resultat	48 061	-187 091	-	-139 030
Årets resultat	-187 091	187 091	-654 349	-654 349
Eget kapital	7 507 350	0	-654 349	6 853 001

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-139 030
Årets resultat	-654 349
Totalt	-793 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	244 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-145 244
Balanseras i ny räkning	-892 136
	-793 380

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 520 028	2 375 402
Rörelseintäkter		3 750	27 689
Summa rörelseintäkter		2 523 778	2 403 092
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-2 197 929	-1 679 022
Övriga externa kostnader	7	-211 445	-191 207
Personalkostnader	8	-102 225	-103 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 744	-507 783
Summa rörelsekostnader		-3 019 343	-2 481 388
RÖRELSERESULTAT		-495 565	-78 297
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 719	766
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-160 503	-109 561
Summa finansiella poster		-158 784	-108 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-654 349	-187 091
ÅRETS RESULTAT		-654 349	-187 091

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	10	15 463 225	15 949 201
Maskiner och inventarier	11	43 531	65 299
Summa materiella anläggningstillgångar		15 506 756	16 014 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 507 256	16 015 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 690	53 793
Övriga fordringar	13	4 897	4 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	216 289	202 777
Summa kortfristiga fordringar		251 876	261 458
Kassa och bank			
Kassa och bank		573 662	677 870
Summa kassa och bank		573 662	677 870
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		825 538	939 328
SUMMA TILLGÅNGAR		16 332 794	16 954 328

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 336 419	5 336 419
Fond för yttre underhåll		2 309 961	2 309 961
Summa bundet eget kapital		7 646 380	7 646 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-139 030	48 061
Årets resultat		-654 349	-187 091
Summa fritt eget kapital		-793 380	-139 030
SUMMA EGET KAPITAL		6 853 001	7 507 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 601 955	0
Övriga långfristiga skulder		24 111	24 111
Summa långfristiga skulder		4 626 066	24 111
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 028 000	8 849 879
Leverantörsskulder		230 959	119 120
Skatteskulder		7 481	4 142
Övriga kortfristiga skulder		4 889	3 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	582 398	446 645
Summa kortfristiga skulder		4 853 727	9 422 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 332 794	16 954 328

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	677 870	590 860
Resultat efter finansiella poster	-654 349	-187 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	507 744	507 783
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-146 605	320 692
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 582	-63 570
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	252 739	67 812
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	115 716	324 934
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-219 924	-237 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-219 924	-237 924
ÅRETS KASSAFLÖDE	-104 208	87 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	573 662	677 870

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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	0,84-8,4 %
Maskiner och inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Andrahandsuthyrning	8 457	2 128
Erhållna bidrag	0	19 889
Gemensamhetslokal	6 500	1 200
Hysesintäkt bredband	88 500	88 500
Hysesintäkt kabel-tv	44 604	44 604
Hysesintäkter p-plats	42 900	39 600
Hysesintäkter övr objekt	18 450	14 900
Pantförskrivningsavgift	11 837	7 829
Årsavgifter bostäder	2 285 763	2 169 988
Överlåtelseavgift	13 017	6 653
Övriga intäkter	3 750	7 800
Summa	2 523 778	2 403 092

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	54 229	39 960
Fastighetsskötsel	53 748	57 068
Hiss serviceavtal	23 250	0
Snöskottning	70 746	55 089
Städning	55 124	56 665
Trädgårdsarbete	91 371	91 917
Övriga serviceavtal	12 402	4 488
Övrigt	1 240	0
Summa	362 110	305 187

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Planerat underhåll	145 244	42 120
Reparationer	184 520	156 308
Summa	329 764	198 428

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	689 956	439 424
Sophämtning	72 702	62 137
Uppvärmning	140 922	75 300
Vatten	70 829	79 998
Summa	974 409	656 859

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	88 500	88 500
Fastighetsförsäkringar	83 843	78 575
Fastighetsskatt	95 591	89 161
Kabel-TV	49 012	47 612
Tomträttsavgälder	214 700	214 700
Summa	531 646	518 548

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	3 308	10 518
Ekonomisk förvaltning	73 212	71 596
Förbrukningsinventarier	34 888	1 995
Förbrukningsmaterial	1 611	701
Hemsida	3 291	2 951
Juridiska kostnader	10 313	0
Medlems- och föreningsavgifter	14 490	14 490
Myndighetsavgifter	2 520	0
Programvaror och licenser	8 871	3 971
Revisionsarvoden	21 415	18 925
Stämмо- och städdagskostnader	7 985	93
Telekommunikation	1 488	1 513
Underhållsplan	619	50 500
Övriga förvaltningskostnader	27 435	13 955
Summa	211 445	191 207

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	25 268	23 502
Styrelsearvoden	72 450	71 401
Övriga arvoden	4 507	8 473
Summa	102 225	103 376

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	160 299	109 367
Övriga räntekostnader	204	194
Summa	160 503	109 561

NOT 10, BYGGNAD	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 894 082	28 894 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 894 082	28 894 082
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 944 881	-12 458 866
Årets avskrivning	-485 976	-486 015
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 430 857	-12 944 881
Utgående restvärde enligt plan	15 463 225	15 949 201

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 432 000	37 172 000
Taxeringsvärde mark	46 165 000	32 136 000
Summa	94 597 000	69 308 000

BESKRIVNING	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsår	Ackumulerad avskrivning	Bokfört värde
Bergvärme	1 524 460		10	- 1 524 460	-
Bergvärme markåterställning *	64 625		10	- 64 625	-
Utebelysning *	20 628		10	- 20 628	-
Stambyte **	5 903 261	- 247 956	40	- 3 175 617	2 727 644
Stomme/ny planlösning alla lgh **	11 806 522	- 99 177	120	- 2 780 536	9 025 986
Målning trapphus och källare **	1 180 652	- 99 177	30	- 1 081 459	99 193
Balkonger vindsvåningar **	4 722 609	- 39 666	120	- 1 112 207	3 610 402
Motorvärmare	56 230			- 56 230	-
Fönsterrenovering	1 632 878			- 1 632 878	-
Soprumsanläggning	311 001			- 311 001	-
Energiåtgärder	406 618			- 406 618	-
Tak/fönster	1 264 598			- 1 264 598	-

Totalt	28 894 082	- 485 976	- 13 430 857	15 463 225
--------	------------	-----------	--------------	------------

* I samband med ändrade avskrivningsprinciper har dessa bedömts vara fullt avskrivna.

** Dessa anläggningar har fått ändrad avskrivningstid från progressiv 40 år till linjär.

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	217 675	217 675
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	217 675	217 675
Ingående ackumulerad avskrivning	-152 376	-130 608
Avskrivningar	-21 768	-21 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-174 144	-152 376
Utgående restvärde enligt plan	43 531	65 299

Avser tvättmaskiner och torktumlare som anskaffades år 2015.

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 897	4 888
Summa	4 897	4 888

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	22 125	0
Försäkringspremier	96 918	84 075
Förvaltning	18 975	18 303
Tomträtt	53 675	53 675
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 596	46 724
Summa	216 289	202 777

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,06 %	2 942 500	3 100 000
Stadshypotek	2023-09-30	3,72 %	3 940 000	3 980 000
Stadshypotek	2024-09-30	4,06 %	1 747 455	1 769 879
Summa			8 629 955	8 849 879
Varav kortfristig del			3 988 000	8 849 879

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2022	2021
Fond hushållsförening	24 111	24 111
Summa	24 111	24 111

Enligt fusionsavtal 1994-02-20 reserverades medel för främjandet av studier och fritidsverksamhet. Under året har inga medel använts.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	156 093	92 625
Extern- och internrevisorsarvode	18 285	18 000
Förutbetalda avgifter/hyror	278 275	200 827
Sociala avgifter	24 093	21 500
Städning	3 559	4 725
Utgiftsräntor	0	4 359
Valberednings- och styrelsearvode	78 005	79 254
Vatten	0	13 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 088	11 990
Summa	582 398	446 645

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	26 150 000	26 150 000
Summa	26 150 000	26 150 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Per den 1 januari 2023 sker ändringar i Bostadsrättslagen vilket påverkar föreningen och dess medlemmar. Under 2023 kommer en översyn av föreningens stadgar därmed behöva göras för att uppdateras till HSBs normalstadgar.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av våra digitala signaturer.

Charlotte Wolgsjö
Ordförande

Annette Stolt
Styrelseledamot

Ann Åberg Ericsson
Styrelseledamot

Kerstin Tufvesson
Styrelseledamot

Leif Östling
Styrelseledamot

Samuel Lindemer
Styrelseledamot

Tobias Munoz
Styrelseledamot

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

Agneta Nordqvist
Internrevisor

BoRevision AB
Joakim Mattson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm, org.nr. 769602-2016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm för räkenskapsåret 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 föreningsvalda 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 HSB Brf Lärarinnehemmet i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Nordqvist
Av föreningen vald revisor