

## Signera Årsredovisning 2022

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande  
Namn: 39-arsredovisning-2022.pdf  
Storlek: 170616 byte  
Hashvärde SHA256:  
cf18868b4c0790a93ffe47eca8ce80f2be9b198747e5887f8333feb193606f3b

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

Jan-Olof Ling

Signerat med BankID 2023-06-21 10:10 Ref: f2853ab8-0fee-44f4-a328-2b509524805a

ALEXANDER OTT

Signerat med BankID 2023-06-21 13:10 Ref: 76702dc2-161c-4c2f-81f5-d2f05be68192

MARIA LIBY TROEIN

Signerat med BankID 2023-06-21 14:14 Ref: edca53d1-d1d3-446f-a794-b8a8fdd12dd8

Bertil Tomas Berselius Danared

Signerat med BankID 2023-06-22 08:06 Ref: 2148a632-444b-4206-bdf8-90f770abc3fa

DAVID FARELIUS

Signerat med BankID 2023-06-27 15:40 Ref: a247688b-61a9-4c0b-a5a8-c39633fd31c6

Jörgen Götehed

Signerat med BankID 2023-06-28 08:39 Ref: 04228a50-ecd2-4b03-8893-a1cdd4a9413b

# Årsredovisning

för

## BRF Gröna Twärgatan

769603-4821

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för BRF Gröna Twärgatan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen nyttjar marken med äganderätt. Föreningens säte är i Stockholms kommun, Stockholms län.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skörden 16	1999-11-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 22 bostadsrättslägenheter i 0 till 5 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår till 2656 kvadratmeter, varav 2440 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 216 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	1	6	14	1

På ordinarie föreningsstämma 2003 beslutades att anta nya andelstal för lägenheterna. De nya andelstalen ska stå helt i relation till de nya uppmätta ytorna. För varje lägenhet där byggnadsdelar i eller intill lägenhet tillkommer och föreningen tar underhållsansvaret (t.ex. balkong eller eldstad) ska lägenhetens andelstal omvärderas utifrån ett nytt utökat underhålls och förnyelseperspektiv och nytt andelstal fastställas.

Efter färdigställande av balkongbyggnationer har andelstalen ändrats. Av tabellen härintill framgår de nya andelstalen som gäller from 2007-01-01.

Lghnr	Vån	Adr	Area kvm	Rok	Andelstal (%)
1	nb	Wg 6	84	3	3,3456
2	1	Wg 6	108	4	4,4983
3	1	Wg 6	94	3	3,9407
4	2	Wg 6	109	4	4,5381
5	2	Wg 6	94	3	3,9407
6	3	Wg 6	109	4	4,5381
7	3	Wg 6	94	3	3,9407
8	4	Wg 6	109	4	4,5381
9	4	Wg 6	94	3	3,9407
10	5	Wg 6	109	4	4,7134
11	5	Wg 6	95	3	3,9168
12	nb	Hg 10	107	4	4,2617
13	1	Hg 10	148	4	5,8946
14	1	Hg 10	108	4	4,4983
15	2	Hg 10	149	4	6,0299
16	2	Hg 10	109	4	4,5381
17	3	Hg 10	149	4	6,0299
18	3	Hg 10	109	4	4,5381
19	4	Hg 10	149	4	5,9345
20	4	Hg 10	109	4	4,5381
21	5	Hg 10	74	2	2,9473
22	5	Hg 10	124	5	4,9388

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	216	tills vidare

### Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

### Övriga avtal

- Yttre underhåll/fastighetsskötsel: HSB
- Lokalvård: Mickes städ
- Hissar: Hissgruppen

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Telenor.

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 22/2 st.

Av föreningens medlemslägenheter har två stycken överlåtits under året.

Under 2022 har styrelsen beviljat 0 andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

David Farelus	Ledamot	Ordförande
Alexander Ott	Ledamot	Vice ordförande
Maria Liby Troein	Ledamot	
Jan-Olof Ling	Ledamot	
Jon Gamble	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Liby Troein	Ledamot
Jon Gamble	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisorer har varit Bertil Danared, vald av föreningen, samt Jörgen Götehed från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mattias Lindsmyr och Hugo Dammert.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-06-20

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte av stammar i badrum och kök	2022-2023
Värmeslingor i stuprör	2021
Tätning av röckanaler	2016
Byte av tak	2015
Byte av avstängningsventiler samt ny värmeväxlare	2014
Spolning av rörstammar	2010
Renovering av trapphusen	2000
Ommålning av taket	2000
Nya balkonger	2006
Nya entrédörrar	2000
Omputsning av fasad	1965
Dubbelfönster i trappuppgångarna	1988
Rörstambyte	1972

## Planerade större underhållsarbeten

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2028. Under 2021 bytte föreningens värmeslingorna i stuprören då dessa var i dåligt skick. I samband med stamspolning i oktober 2020 konstaterades att några av fastighetens avloppsstammar behöver ses över. En behovsinventering skedde under 2021 varvid det konstaterades att stammarna behöver bytas. Styrelsen tog in offerter på konsulter för att hjälpa föreningen med stamrenoveringen. En extrastämma hölls den 23 februari 2022 för att fatta beslut om stambytet. Konsulten höll därefter i en upphandling av entreprenör för själva stambytet. Entreprenaden påbörjades i oktober 2022 för stammarna vid Wargentinsgatan. Under 2023 fortsatte sedan stambytet på Hjärnegatan och beräknas vara klart i slutet på maj 2023. För att finansiera stambytet har föreningen tagit upp nya lån. Del av lokal kommer att göras om till ny lägenhet på ca 85 kvm som sedan ska säljas som bostad. Föreningen avser använda likviden från försäljningen till att amortera lånen som tagits för stambytet.

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott på 5 741 507 kronor.

### *Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 januari 2016. I och med det planerade stambytet under 2022, har styrelsen beslutat om avgiftshöjning från och med fjärde kvartalet 2022. Styrelsen har beslutat om en ökning på 25 %.

### *Lån*

Föreningen har 5 stycken lån hos SEB om sammanlagt 14 741 500 kr.

### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en privatbostadsföretag.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 340	1 337	1 336	1 331	1 313
Resultat efter finansiella poster	-5 741	-678	-253	-231	-69
Årsavgifter per kvm bostadsyta	440	414	414	414	414
Lån per kvm bostadsyta	6 042	3 992	3 992	3 992	4 197
Soliditet (%)	60	73	74	74	74
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	187	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	11	0	0	0	0

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

#### Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja avgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

#### Energikostnad per kvm totalyta (kr)

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

\* Nytt nyckeltal från 2022

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 476 557	8 570 286	0	-6 011 370	-677 948	28 357 525
Disp av föreg års resultat				-677 948	677 948	0
Förändring under året					-5 741 507	-5 741 507
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 476 557</b>	<b>8 570 286</b>	<b>0</b>	<b>-6 689 318</b>	<b>-5 741 507</b>	<b>22 616 018</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 689 318
årets förlust	-5 741 507
	<b>-12 430 825</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	0
i ny räkning överföres	-12 430 825
	<b>-12 430 825</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 339 995	1 336 541
Övriga rörelseintäkter	2	952	946
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 340 947</b>	<b>1 337 487</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets-och drift kostnader	3	-6 536 131	-1 522 094
Driftskostnader	4	-16 625	-4 625
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-78 958	-90 699
Avskrivningar	6	-322 069	-322 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 953 783</b>	<b>-1 939 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 612 836</b>	<b>-602 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 684	-75 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-128 671</b>	<b>-75 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 741 507</b>	<b>-677 948</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 741 507</b>	<b>-677 948</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

37 302 778

37 624 847

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**37 302 778**

**37 624 847**

**Summa anläggningstillgångar**

**37 302 778**

**37 624 847**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

211 616

357 124

Övriga fordringar

88 388

15 220

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 546

65 889

**Summa kortfristiga fordringar**

**368 550**

**438 233**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

235 034

769 613

**Summa kassa och bank**

**235 034**

**769 613**

**Summa omsättningstillgångar**

**603 584**

**1 207 846**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**37 906 362**

**38 832 693**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		35 046 843	35 046 843
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 046 843</b>	<b>35 046 843</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-6 689 318	-6 011 370
Årets resultat		-5 741 507	-677 948
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-12 430 825</b>	<b>-6 689 318</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 616 018</b>	<b>28 357 525</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 107 500	9 383 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 107 500</b>	<b>9 383 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 634 000	358 000
Leverantörsskulder		108 060	96 897
Skatteskulder		12 403	11 239
Övriga skulder		0	33 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		428 381	591 754
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 182 844</b>	<b>1 091 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 906 362</b>	<b>38 832 693</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 741 507	-677 948
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	322 069	322 069
Betald skatt	4 814	-13 024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-5 414 624</b>	<b>-368 903</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	145 508	-357 124
Förändring av kortfristiga fordringar	-79 474	-6 371
Förändring av leverantörsskulder	11 163	13 827
Förändring av kortfristiga skulder	-197 152	394 722
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-5 534 579</b>	<b>-323 849</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-534 579</b>	<b>-323 849</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	769 613	1 093 463
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>235 034</b>	<b>769 614</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Enligt föreningens stadgar görs avsättning till fond för yttre underhåll om överskott uppstår.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 072 398	1 010 635
Hyror lokaler	263 397	322 306
Förråd	4 200	3 600
	<b>1 339 995</b>	<b>1 336 541</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	952	946
	<b>952</b>	<b>946</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Städning	-57 880	-54 595
Hisservice	-20 665	-23 359
Besiktning hiss	-2 988	-2 913
Övriga reparationer	-239 246	-527 837
Markytor, trädgård	-42 837	-99 846
Övriga fastighetskostnader	-22 809	-22 187
El	-86 670	-97 006
Värme	-345 815	-359 122
Vatten och avlopp	-64 028	-58 764
Sophämtning/renhållning	-78 906	-65 627
Fastighetsförsäkring	-50 198	-48 752
Kabel-tv	-35 911	-34 598
Bredband	-3 840	-3 840
F-skötsel	-40 717	-38 223
Fastighetsskatt	-73 288	-66 048
Snöröjning	-8 203	-19 377
Stambyte	-5 362 131	0
	<b>-6 536 132</b>	<b>-1 522 094</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Obl besiktningskostn OVK, hiss	-16 625	0
Sotning	0	-4 625
	<b>-16 625</b>	<b>-4 625</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisionsarvoden	-18 125	-17 625
Rådgivning	-3 689	-22 448
Fastighetsförvaltning	-40 564	-39 458
Möteskostnader	0	-7 748
Bankkostnader	-4 080	-3 421
Advokat-/rättegångskostnader	-12 500	0
	<b>-78 958</b>	<b>-90 700</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Byggnad	-322 069	-322 069
	<b>-322 069</b>	<b>-322 069</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	41 148 851	41 148 851
Nyanskaffningar		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 148 851</b>	<b>41 148 851</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 524 004	-3 201 935
Årets avskrivningar enligt plan	-322 069	-322 069
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 846 073</b>	<b>-3 524 004</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 302 778</b>	<b>37 624 847</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	33 064 000	27 505 000
Mark	98 923 000	87 890 000
	<b>131 987 000</b>	<b>115 395 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	128 000 000	112 000 000
Lokaler	3 987 000	3 395 000
	<b>131 987 000</b>	<b>115 395 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån till kreditinstitut.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,86	2024-09-28	2 500 000	2 500 000
SEB	0,86	2024-09-28	3 607 500	3 607 500
SEB	0,70	2023-06-28	276 000	276 000
SEB	3,79	2023-09-28	358 000	358 000
SEB	0,70	2023-06-28	3 000 000	3 000 000
SEB	3,22	2023-10-28	2 000 000	0
SEB	3,18	2023-11-28	3 000 000	0
			<b>14 741 500</b>	<b>9 741 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 634 000	358 000

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 741 500	10 171 000
	<b>14 741 500</b>	<b>10 171 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



## Underskrifter

Stockholm

Maria Liby Troein

Alexander Ott

David Farelius

Jan-Olof Ling

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed

Bertil Danared

BoRevision AB

Föreningsvald revisor