

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen S:ta Anna**  
702002-2831

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**



**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### **Föreningens ändamål**

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**

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se [sanctaanna.bostadsraterna.se](http://sanctaanna.bostadsraterna.se)) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### **Fakta om vår fastighet**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Marken innehas med äganderätt.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171 kvm, varav 5 345 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

#### **Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 36 lägenheter och 3 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st  
2 rok, 5 st  
3 rok, 7 st  
4 rok, 7 st  
5 rok, 7 st  
6 rok, 4 st  
7 rok, 2 st  
8 rok, 1 st

Lokaler, 3 st

Garageplatser, 22 st

#### **Byggnadens tekniska status**

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2029.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida:  
[www.sanctaanna.bostadsraterna.se](http://www.sanctaanna.bostadsraterna.se)

### **Förvaltning**

Teknisk förvaltning, Fastighetsallians Sthlm AB  
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKR AB

### **Styrelsen**

Einar Botten, Ledamot  
Thomas Fagerberg, Ledamot  
Lukas Theander, Ledamot  
Patric Öhman, Ledamot  
Axel Östergren, Ordförande

### **Suppleant**

Kjell Slytå, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Thomas Fagerberg, Lukas Theander och Kjell Slytå.

### **Styrelsearbete**

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten är i gott skick (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Ny fastighetsförvaltare har kontrakterats under året. Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommitén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

### **Revisorer**

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern  
Tor Nordström, Ordinarie Intern

### **Valberedning**

Lars Svensson (sammankallande) samt Ulf Norlén

### **Skatter och avgifter**

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1589 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (625 615kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

### Medlemmar

	2023-12-31	2022-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	61	58

Medlemslägenheter: 36 st.

Medlemslokaler: 3 st.

Överlåtelser under året: 3 st varav 1 st som gåva.

Upplåtelser under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av Stockholm Vattens matarvattenrör belägen alldeles utanför fastigheten sprang läck under senhösten 2022 och orsakade betydande vattenskadorna i garage och källare. Sanering har genomförts under året.

Laddstolpar till alla p-platser i garaget har installerats med bidrag från Naturvårdsverket.

Svenska Bio har under året påbörjat omvandlingen av Handelsbankens gamla lokal till biografsalong med tillhörande vinbar. Arbetet slutförs under 2024. Personaldelen på plan ett har av föreningen omvandlats till en ny bostadslägenhet samt försålts.

Soprummet har byggts om för att uppfylla de krav på separation och återvinning som gäller fr.o.m. 2024.

Ovannämnda ombyggnader tillsammans med ett fortsatt högt ränteläge har resulterat i ett negativt resultat för 2023. Intäkten från lägenhetsförsäljningen bokföres 2024 medan kostnaderna för ombyggnad belastar 2023. Därför blir resultatet kraftigt negativt för att 2024 bli klart positivt. Ökade kostnader, främst energirelaterade och räntor, gör att medlemsavgifterna höjts även 2024.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	4 152 508	3 659 210	3 676 263	3 703 958
Resultat efter finansiella poster	-3 461 456	-4 074 963	-1 076 306	246 952
Soliditet, %	-12	-2	12	15
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	519	356	356	356
Årsavgifternas andel %*	96			
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 448	7 285	4 026	4 122
Lån/kvm totalyta*	5 299			
Elkostnad/kvm totalyta	27	30	20	28
Värmekostnad/kvm totalyta	136	117	120	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	10	15
Kapitalkostnad/kvm totalyta	177	32	14	27
Sparande per år/kvm totalyta*	neg			
Räntekänslighet*	18			

\*Nyckeltalet är nytt från och med år 2023 och därmed saknas jämförelsesiffror från tidigare år

Definition av nyckeltal - se Not 1.

### Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 379 240		2 294 707	-1 517 766	-4 074 963
Disposition av fg års resultat			-1 869 707	-2 205 256	4 074 963
Årets resultat					-3 461 456
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 379 240</b>		<b>425 000</b>	<b>-3 723 022</b>	<b>-3 461 456</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 723 022
årets resultat	-3 461 456
Totalt	-7 184 478
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
Lyft ur fond för yttre underhåll	-420 000
balanseras i ny räkning	-7 114 478
Summa	-7 184 478

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 152 508	3 659 210
Övriga rörelseintäkter		70 868	26 708
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>4 223 376</b>	<b>3 685 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-5 770 315	-6 805 055
Övriga externa kostnader	4	-408 892	-467 614
Avskrivningar	6	-277 475	-259 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 456 682</b>	<b>-7 532 211</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 233 306</b>	<b>-3 846 293</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 202	2 515
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 274 352	-231 185
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 228 150</b>	<b>-228 670</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 461 456</b>	<b>-4 074 963</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 461 456</b>	<b>-4 074 963</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 461 456</b>	<b>-4 074 963</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	23 010 455	23 269 999
Inventarier, verktyg och installationer	8	208 965	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 219 420	23 269 999
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		23 219 420	23 269 999
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 163 696	899 451
Övriga fordringar		10 501 280	10 562 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	200 482	180 034
Summa kortfristiga fordringar		11 865 458	11 642 145
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 141 631	14 967 780
Summa kassa och bank		2 141 631	14 967 780
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		14 007 089	26 609 925
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		37 226 509	49 879 924

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Upplåtelseavgift och medlemsinsatser		2 379 240	2 379 240
Yttre fond		425 000	2 294 707
Summa bundet eget kapital		<u>2 804 240</u>	<u>4 673 947</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 723 022	-1 517 766
Årets resultat		-3 461 456	-4 074 963
Summa fritt eget kapital		<u>-7 184 478</u>	<u>-5 592 729</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-4 380 238</u>	<u>-918 782</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	38 000 000	38 000 000
Förskott från kunder		315	-
Leverantörsskulder		280 916	11 008 528
Skatteskulder		101 793	74 606
Övriga skulder		1 455 537	151 259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 768 186	1 564 313
Summa kortfristiga skulder		<u>41 606 747</u>	<u>50 798 706</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>37 226 509</u>	<u>49 879 924</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 461 456	-4 074 963
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>277 475</u>	<u>259 543</u>
	<b>-3 183 981</b>	<b>-3 815 420</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 183 981</b>	<b>-3 815 420</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-223 313	-10 343 491
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-9 191 959</u>	<u>10 651 922</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-12 599 253</b>	<b>-3 506 989</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-226 897</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-226 897</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	<u>-</u>	<u>17 000 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>17 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 826 150</b>	<b>13 493 011</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>14 967 781</b>	<b>1 474 770</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 141 631</b>	<b>14 967 781</b>

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

### Definition av nyckeltal

#### 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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutning

#### Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna.

#### Kapitalkostnad/kvm totalyta

Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

#### Sparande/kvm totalyta

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll dividerat med totalytan.

#### Räntekänslighet

Visar hur många procent höjning av årsavgiften som behövs för att täcka 1% högre räntekostnad (Total låneskuld dividerat med årsavgifterna)

#### Totalyta

Det är samtliga ytor som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

## Not 2 Nettoomsättning

### Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 136 807	1 858 093
Årsavgifter, lokaler	1 486 479	1 182 999
Hysesintäkter	443 868	451 644
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	85 354	166 474
<b>Summa</b>	<b>4 152 508</b>	<b>3 659 210</b>

I föreningens avgift ingår värme, vatten, el, tv och bredband.

### Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	211 846	700 218
Städkostnader	110 508	118 050
Sotning	3 469	-
Reparationer hiss	31 723	71 961
Underhåll fastigheter	10 921	3 579 787
Ombyggnationer	2 898 797	-
Styr & Regler	-	90 563
Underhåll ventilation	-	41 938
Underhåll tvättstuga	-	1 488
Avloppsrensning	-	1
Trädgårdskostnader	15 683	3 968
Övriga driftskostnader	238 917	176 067
El fastighet	194 049	215 169
Uppvärmning	977 254	840 542
Vatten	117 185	106 671
Sophämtning	73 804	97 282
Fastighetsförsäkring	146 528	138 050
Inkasso/KFM-kostnader	-	135
Bredband	114 016	-
Fastighetsskatt	625 615	623 165
<b>Summa</b>	<b>5 770 315</b>	<b>6 805 055</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Programvaror	6 798	561
Förbrukningsmaterial	-	5 189
Kontorsmaterial	1 199	1 230
Datakommunikation	11 439	11 741
Självriskter vid skada	70 300	-
Revision, extern	37 578	39 455
Ekonomisk förvaltning	93 623	92 145
Övriga förvaltningskostnader	92 393	89 407
Bankavgifter	1 559	2 225
Advokat- och rättegångskostnader	58 125	60 000
Föreningsverksamhet	16 782	9 725
Medlemsavgifter	-	5 561
Övriga externa kostnader	19 096	150 375
<b>Summa</b>	<b>408 892</b>	<b>467 614</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	-	-

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
<b>Summa</b> (varav pensionskostnader)	-	-
<b>Totalt</b>	-	-

## Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	259 543	259 542
Inventarier, verktyg och installationer	17 932	-
<b>Summa</b>	<b>277 475</b>	<b>259 542</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	31 502 186	31 502 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 232 187	-7 972 645
-Årets avskrivning enligt plan	-259 544	-259 542
	-8 491 731	-8 232 187
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>23 010 455</b>	<b>23 269 999</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	98 000 000	98 000 000
Taxeringsvärde mark:	211 000 000	211 000 000
Vid årets slut	309 000 000	309 000 000

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	226 897	-
Vid årets slut	226 897	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-17 932	-

Vid årets slut	-17 932	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>208 965</b>	<b>-</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Värmedebitering lokaler		27 332
Fastighetsförsäkring	158 851	146 528
Kabel-TV/Bredband	34 770	-
Programvaror	6 861	6 174
	<b>200 482</b>	<b>180 034</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid (tom)</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB 39480352	4,62%	2024-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	4,62%	2024-11-28	2 500 000	2 500 000
SEB 47222028	4,62%	2024-11-28	2 000 000	2 000 000
SEB 47364302	3,97%	2023-12-28	2 000 000	2 000 000
Nordea 20114	3,64%	2023-11-30	-	13 500 000
Nordea 80133	4,41%	2024-11-29	13 500 000	-
SEB 47388880	3,97%	2023-12-28	13 000 000	13 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>
Varav kortfristig del			38 000 000	38 000 000
<b>Summa</b>			<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

<i>Förfaller</i>	<i>Inom 1 år</i>	<i>Inom 2 - 5 år</i>	<i>Senare än 5 år</i>	<i>Total</i>
Löper ut	38 000 000	-	-	38 000 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	70 868	47 750
Årsavgifter och hyror	1 461 056	1 144 904
Fastighetsskötsel	-	78 510
El	21 781	23 292
Värme	152 770	132 915
Vatten	15 456	13 927
Sophämtning	11 255	32 851
Extern revisor	35 000	35 000
Övriga förvaltningskostnader	-	10 164
Advokatkostnader	-	45 000
	<b>1 768 186</b>	<b>1 564 313</b>

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 000 000</b>	<b>31 500 000</b>

**Eventualförpliktelser**

Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter lägenhetsförsäljningen kunde föreningen amortera 13 000 000 kr i april 2024.

## Underskrifter

Stockholm den / 2024

Einar Botten  
Ledamot

Thomas Fagerberg  
Ledamot

Lukas Theander  
Ledamot

Axel Östergren  
Ledamot

Patric Öhman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor, extern

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma