

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen S:ta Anna
702002-2831

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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) 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.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 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, 6 st
5 rok, 8 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 2025.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.sanctaanna.bostadsraterna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Cortea 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:
Einar Botten, Patric Öhman, Axel Östergren, Kjell SlytåFöreningens säte

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden. Förutom ordinarie årsstämma har två extrsstämmor hållits.

Styrelsearbete

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. 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). Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommittén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern
Tor Nordström, Ordinarie Intern

Valberedning

Jan-Erik Bengtsson (sammanställande) samt Ulf Norlén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 24 medlemmar.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1519 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 (623 165 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2022-12-31	2021-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58	57
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	58

Medlemslägenheter: 36 st.

Medlemslokaler: 3 st.

Överlåtelser under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Merparten av fastighetens alla fönster och balkongdörrar har genomgått en omfattande renovering och ommålning med tillhörande montering av tätninglistor.

Ett av Stockholm Vattens matarvattenrör belägen alldeles utanför fastigheten sprang läck under senhösten och orsakade betydande vattenskador i garage och källare. Sanering pågår och kommer att fortsätta under 2023. Den del av kostnaderna som inte täcks av föreningens försäkring kommer att regressas gentemot Stockholm Vatten.

Beslut om att under 2023 installera laddstolpar i garaget har tagits.

Handelsbankens lokal övertogs av Svenska Bio som avser omvandla gatuplansdelen till ytterligare en salong med tillhörande vinbar. Personaldelen på plan ett har förvärvats av föreningen i syfte att återställa denna till en lägenhet för försäljning.

Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Övriga oväntade omvärldsfaktorer under 2022 resulterade i kraftiga räntehöjningar och ökade energirelaterade kostnader vilket tillsammans med ovan nämnda händelser samt en ökad upplåning samt negativ resultatpåverkan. Medlemsavgifterna har därför höjts från 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 659 210	3 676 263	3 703 958	3 882 048
Resultat efter finansiella poster	-4 074 963	-1 076 306	246 952	937 134
Soliditet, %	-2	12	15	14
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	356	356	356	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 285	4 026	4 122	4 218
Elkostnad/kvm totalyta	30	20	28	19
Värmekostnad/kvm totalyta	117	120	117	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	10	15	10
Kapitalkostnad/kvm totalyta	32	14	27	26

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 379 240		2 996 314	-1 143 068	-1 076 306
Disposition av fg års resultat			-701 607	-374 698	1 076 306
Årets resultat					-4 074 963
Vid årets slut	2 379 240		2 294 707	-1 517 766	-4 074 963

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 517 766
årets resultat	-4 074 963
Totalt	<u>-5 592 729</u>
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	425 000
Lyft ur fond för yttre underhåll	-2 294 707
balanseras i ny räkning	<u>-3 723 022</u>
Summa	-5 592 729

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 659 210	3 676 263
Övriga rörelseintäkter		26 708	26 868
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 685 918	3 703 131
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-6 805 055	-4 175 827
Övriga externa kostnader	4	-467 614	-242 385
Avskrivningar	6	-259 542	-259 541
Summa rörelsekostnader		-7 532 211	-4 677 753
Rörelseresultat		-3 846 293	-974 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 515	454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 185	-102 138
Summa finansiella poster		-228 670	-101 684
Resultat efter finansiella poster		-4 074 963	-1 076 306
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-4 074 963	-1 076 306
Årets resultat		-4 074 963	-1 076 306

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	23 269 999	23 529 541
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 269 999	23 529 541
Summa anläggningstillgångar		23 269 999	23 529 541
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		899 451	977 485
Övriga fordringar		10 562 660	78 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	180 034	243 024
Summa kortfristiga fordringar		11 642 145	1 298 653
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 967 780	1 474 769
Summa kassa och bank		14 967 780	1 474 769
Summa omsättningstillgångar		26 609 925	2 773 422
SUMMA TILLGÅNGAR		49 879 924	26 302 963

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift och medlemsinsatser		2 379 240	2 379 240
Yttre fond		2 294 707	2 996 314
Summa bundet eget kapital		4 673 947	5 375 554
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 517 766	-1 143 068
Årets resultat		-4 074 963	-1 076 306
Summa fritt eget kapital		-5 592 729	-2 219 374
Summa eget kapital		-918 782	3 156 180
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	7 500 000
Summa långfristiga skulder		-	7 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 000 000	13 500 000
Leverantörsskulder		11 008 528	628 357
Skatteskulder		74 606	-
Övriga skulder		151 259	101 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 564 313	1 417 286
Summa kortfristiga skulder		50 798 706	15 646 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 879 924	26 302 963

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-4 074 963	-1 076 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	259 543	259 541
	<u>-3 815 420</u>	<u>-816 765</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 815 420	-816 765
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 343 491	-216 090
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 651 922	358 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 506 989	-674 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	17 000 000	
Amortering av låneskulder		-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 000 000	-500 000
Årets kassaflöde	13 493 011	-1 174 226
Likvida medel vid årets början	1 474 769	2 648 995
Likvida medel vid årets slut	14 967 780	1 474 769

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:

Anläggningstillgångar	År
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 (21,4 %) i förhållande till balansomslutning

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 858 093	1 858 093
Årsavgifter, lokaler	1 182 999	1 194 347
Hysesintäkter	451 644	455 811
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	166 474	168 012
Summa	3 659 210	3 676 263

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	700 218	71 888
Städkostnader	118 050	93 910
Reparationer hiss	71 961	41 341
Besiktning hiss		2 569
Serviceavtal hiss		9 852
Underhåll fastigheter	3 579 787	1 685 426
Styr & Regler	90 563	
Underhåll ventilation	41 938	30 546
Underhåll tvättstuga	1 488	77 798
Avloppsrensning	1	20 443
Trädgårdskostnader	3 968	15 561
Övriga driftskostnader	176 067	268 401
El fastighet	215 169	140 606
Uppvärmning	840 542	863 662
Vatten	106 671	69 165
Sophämtning	97 282	114 742
Fastighetsförsäkring	138 050	132 719
Inkasso/KFM-kostnader	135	135
Fastighetsskatt	623 165	537 063
Summa	6 805 055	4 175 827

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Programvaror	561	
Förbrukningsmaterial	5 189	6 224
Kontorsmaterial	1 230	
Fast telefoni		465
Datakommunikation	11 741	7 275
Revision, extern	39 455	31 284
Ekonomisk förvaltning	92 146	94 411
Övriga förvaltningskostnader	89 407	19 698
Bankavgifter	2 225	2 750
Advokat- och rättegångskostnader	60 000	
Föreningsverksamhet	9 725	2 358
Föreningsverksamhet 100 år		61 420
Medlemsavgifter	5 560	10 515
Övriga externa kostnader	150 375	5 985
Summa	467 614	242 385

Not 5 Anställda och personalkostnader**Personal**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
Summa (varav pensionskostnader)	-	-
Totalt	-	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	259 542	259 541
Summa	259 542	259 541

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	31 502 186	31 502 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 972 645	-7 713 104
-Årets avskrivning enligt plan	-259 542	-259 541
	-8 232 187	-7 972 645
Redovisat värde vid årets slut	23 269 999	23 529 541
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	98 000 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark:	211 000 000	158 800 000
Vid årets slut	309 000 000	238 600 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Värmedebitering lokaler	27 332	94 000
Fastighetsförsäkring	146 528	138 050
Fastighetsförvaltning	-	10 974
Programvaror	6 174	-
	180 034	243 024

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2022-12-31	2021-12-31
SEB 39480352	0,87%	2023-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	0,87%	2023-11-28	2 500 000	2 500 000
SEB 47222028	3,59%	2023-11-28	2 000 000	-
SEB 47364302	3,97%	2023-12-28	2 000 000	-
Nordea 35192	0,245%	2022-11-30	-	7 000 000
Nordea 42458	0,261%	2022-12-28	-	6 500 000
Nordea 20114	3,64%	2023-11-30	13 500 000	-
SEB 47388880	3,97%	2023-12-28	13 000 000	-
Summa skulder till kreditinstitut			38 000 000	21 000 000

Varav kortfristig del	38 000 000	13 500 000
Varav Långfristig del	-	7 500 000
Summa	38 000 000	21 000 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	38 000 000	-	-	38 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	47 750	2 075
Årsavgifter och hyror	1 144 904	1 095 371
Fastighetsskötsel	78 510	-
El	23 292	6 650
Värme	132 915	133 221
Vatten	13 927	11 554
Sophämtning	32 851	27 858
Extern revisor	35 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	10 164	110 557
Advokatkostnader	45 000	-
	1 564 313	1 417 286

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	31 500 000	31 500 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den / 2023

Einar Botten
Ledamot

Thomas Fagerberg
Ledamot

Lukas Theander
Ledamot

Axel Östergren
Ledamot

Patric Öhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor, extern

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

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning 2022 230508.pdf
Checksumma: 5702c12cbc8adaff62179ad7bb06e3596144aa11144d513ded2b02410cda2d3c
Skickad: 2023-05-08 kl 15:25

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: AXEL ÖSTERGREN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-05-08 kl 17:18



Digitalt signerad av: LUKAS CARLSSON THEANDER
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-05-08 kl 17:23



Digitalt signerad av: EINAR BOTTEN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-05-08 kl 19:27



Digitalt signerad av: PATRIC ÖHMAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-05-09 kl 13:17



Digitalt signerad av: Tomas Fagerberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-05-10 kl 06:59



Digitalt signerad av: SYLVIA CEAMANOS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-05-10 kl 08:40

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>