



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Erik Dahlbergsgatan 36



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik Dahlbergsgatan 36 med säte i Stockholm org.nr. 769615-5113 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nybyggsgrind 4	2008-11-01	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-11.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	313
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2710
1	lägenheter (hyresrätt)	83
Totalt 53 objekt		3106

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 17 st 1 rok, 7 st 2 rok, 9 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Skoglund	Ordförande	2020-06-22	
Staffan Simonsson	Ledamot	2022-08-11	
Staffan Simonsson	Suppleant	2021-06-16	2022-08-11
Marie Nilsonne	Ledamot	2022-05-09	
Marie Nilsonne	Suppleant	2021-06-16	2022-05-09
Astrid Lindahl	Ledamot	2021-06-16	2022-05-09
Erik Lindved	Ledamot	2021-06-16	2022-08-11
Alexander Olsson	Ledamot	2022-08-11	
Fredric Forsman	Suppleant	2022-08-11	
Lovisa Lager	Suppleant	2022-08-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter står i tur att avgå (Ann Skoglund, Staffan Simonsson, Alexander Olsson, Marie Nilsonne, Fredric Forsman, Lovisa Lager.

Styrelsen har under året hållit protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann Skoglund, Staffan Simonsson, Marie Nilsonne, Astrid Lindahl, Erik Lindved.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Niklas Rudolf Feiff vald av föreningen.

Valberedning har varit: Mattias Göransson och Christine Strindsberg , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 28 medlemmar samt 4 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-19.

Renoveringsarbeten i fastigheten under 2022:

Under hösten 2022 har föreningen genomfört ett fönsterrenoveringsprojekt:

Det omfattade samtliga fönster och fönsterdörrar i lägenheterna och hyreslokalerna, trapphusfönstren och de två ytterdörrarna till trapphuset. Fönster och fönsterramar kontrollerades, ev. rötskador reparerades, nya energiglas monterades i lägenheternas inre ramar samt i butikslokalernas fönster och fönstren målades. Huvudentreprenör var GES Entreprenad i Nacka som har gjort ett utmärkt arbete.

I december 2022 påbörjades ett större ombyggnadsarbete av fastighetens ventilations- och värmesystem som huvudsakligen

kommer genomföras under våren och sommaren 2023. Projektet finansieras delvis med medel från Europeiska Unionen med villkoret att arbetet måste starta senast första halvan av december 2022.

Matavfall: I Januari 2023 så införde vi avfallssortering där organsikt avfall så som mat, papper etc nu mera ska slängas i nya bruna avfallskärl. Denna omställning har samtliga bostadsrättsföreningar i Stockholm stad deltagit i och det är ett delmål i Sveriges stora mål om att minst 75% av allt matavfall ska sorteras.

Ny lokalhyresgäst: 2022, innebärande en dryg dubblering av hyresintäkter för lokalen.

Tvättstuga: Nya maskiner

Kommande: Stamspolning 2023/ 2024 Nya stenplattor på baksidan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	514	78	179	177	127
Skuldsättning, kr/kvm	5 516	4 392	4 392	4 396	4 403
Räntekänslighet, %	10	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	231	215	182	190	193
Driftskostnad, kr/kvm	538	541	455	457	475
Årsavgifter, kr/kvm	625	627	624	615	615
Totala intäkter, kr/kvm	1 132	671	692	697	681
Nettoomsättning, tkr	3 514	2 082	2 149	2 164	2 115
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 183	-674	-52	-438	-341
Soliditet, %	80	85	85	85	85

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	81 115 400	0	0	81 115 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 281 988	0	0	3 281 988
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 999 841	0	367 434	2 367 275
S:a bundet eget kapital, kr	86 397 229	0	367 434	86 764 663
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 440 659	-674 385	-367 434	-3 482 472
Årets resultat, kr	-674 385	674 385	-2 182 723	-2 182 723
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 115 044	0	-2 550 157	-5 665 195
S:a eget kapital, kr	83 282 185	0	-2 182 723	81 099 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 482 478
Årets resultat, kr	-2 182 723
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 665 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 665 201

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

		2022-01-01	2021-01-01
Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 514 198	2 082 289
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 910 177	-2 101 790
Övriga externa kostnader	Not 3	-105 455	-66 328
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-60 061	-57 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 884	-372 086
Summa rörelsekostnader		<u>-5 451 577</u>	<u>-2 598 081</u>
Rörelseresultat		-1 937 379	-515 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 766	626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-247 110	-159 219
Summa finansiella poster		<u>-245 344</u>	<u>-158 593</u>
Årets resultat		-2 182 723	-674 385

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 96 160 914 96 533 001

Inventarier och maskiner

Not 8 41 769 0

96 202 683 96 533 001

Summa anläggningstillgångar

96 202 683 96 533 001

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 052 1 274

Övriga fordringar

Not 9 4 490 669 974 325

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 78 610 110 356

4 570 331 1 085 955

Summa omsättningstillgångar

4 570 331 1 085 955

Summa tillgångar

100 773 014 97 618 955

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 397 388	84 397 388
Yttre underhållsfond	2 367 275	1 999 841
	<u>86 764 663</u>	<u>86 397 229</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 482 478	-2 440 659
Årets resultat	-2 182 723	-674 385
	<u>-5 665 200</u>	<u>-3 115 044</u>
Summa eget kapital	<u>81 099 463</u>	<u>83 282 185</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>12 161 250</u>	<u>10 540 000</u>
	12 161 250	10 540 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 4 971 000	3 100 000
Leverantörsskulder	1 726 200	106 910
Skatteskulder	224 654	214 424
Övriga skulder	Not 13 172 350	22 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>418 097</u>	<u>353 086</u>
	7 512 301	3 796 770
Summa skulder	<u>19 673 551</u>	<u>14 336 770</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>100 773 014</u>	<u>97 618 955</u>

Brf Erik Dahlbergsgatan 36**Kassaflödesanalys****Löpande verksamhet**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Resultat efter finansiella poster	-2 182 723	-674 385

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	375 884	372 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 806 839	-302 298

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 073	-28 056
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 844 531	81 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	69 765	-248 721

Investeringsverksamhet

Investeringar i maskiner/inventarier	-45 566	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-45 566	0

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 492 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 492 250	0

Årets kassaflöde	3 516 449	-248 721
-------------------------	------------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	879 240	1 127 960
---------------------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	4 395 689	879 240
-------------------------------------	------------------	----------------

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,66% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10-20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 694 748	1 698 792
Hyror	592 530	376 137
Övriga intäkter	1 277 070	20 485
Bruttoomsättning	<u>3 564 348</u>	<u>2 095 414</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 149	-13 125
Hyresförluster	-1	0
	3 514 198	2 082 289
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	162 523	178 999
Reparationer	37 184	240 952
El	159 440	98 221
Uppvärmning	476 543	497 939
Vatten	80 513	73 008
Sophämtning	65 019	62 741
Fastighetsförsäkring	89 875	53 292
Kabel-TV och bredband	33 218	24 639
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 722	107 932
Förvaltningsarvoden	265 051	207 499
Övriga driftkostnader	19 258	11 001
Planerat underhåll	3 404 830	545 566
	4 910 177	2 101 790
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	63 188	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 954	12 276
Administrationskostnader	12 479	14 196
Extern revision	16 875	16 250
Konsultkostnader	4 000	17 706
Medlemsavgifter	5 960	5 900
	105 455	66 328
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	48 300	47 300
Sociala avgifter	11 761	10 577
	60 061	57 877
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 474	525
Övriga ränteintäkter	292	101
	1 766	626
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	246 400	158 624
Övriga räntekostnader	710	595
	247 110	159 219

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 420 933	55 420 933
Ingående anskaffningsvärde mark	44 273 578	44 273 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 694 511	99 694 511
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 161 510	-2 789 424
Årets avskrivningar	-372 086	-372 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 533 597	-3 161 510
Utgående redovisat värde	96 160 914	96 533 001
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 059 000	2 468 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	103 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 322 000	1 322 000
Summa taxeringsvärde	174 381 000	128 790 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	37 594	37 594
Årets investeringar	45 566	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 160	37 594
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-37 594	-37 594
Årets avskrivningar	-3 797	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 391	-37 594
Bokfört värde	41 769	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	94 980	95 085
Avräkningskonto HSB Stockholm	4 395 689	879 240
	4 490 669	974 325
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	78 610	110 356
	78 610	110 356
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Skulder till kreditinstitut		

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Noter				2022-12-31	2021-12-31
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	203297	1,20%	2023-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	298459	1,15%	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	298460	0,97%	2023-09-01	1 940 000	0
Stadshypotek AB	395526	0,85%	2024-09-01	500 000	0
Stadshypotek AB	395527	0,85%	2024-09-01	2 100 000	0
Stadshypotek AB	495654	3,94%	2025-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	495655	4,05%	2027-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	511441	4,05%	2025-09-01	3 092 250	31 000
				17 132 250	31 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 977 250
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 161 250
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				24 500 000	24 500 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				4 971 000	3 100 000
				4 971 000	3 100 000
Not 13 Övriga skulder					
Depositioner				172 350	22 350
Inre fond				0	0
				172 350	22 350
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				17 709	9 838
Förutbetalda hyror och avgifter				278 219	195 821
Övriga upplupna kostnader				122 169	147 427
				418 097	353 086

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Olsson

.....
Ann Skoglund

.....
Marie Nilsonne

.....
Staffan Simonsson

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor