



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Vår fastighet är utrustad med energi-  
återvinning ur frånluften. Projektet är  
delfinansierat med stöd från EU.



**Finansieras av  
Europeiska unionen**

NextGenerationEU



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Erik Dahlbergsgatan 36 med säte i Stockholm org.nr. 769615-5113 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är 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 Stockholms kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-08-11.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	313
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 710
1	lägenheter (hyresrätt)	83
<b>Totalt 53 objekt</b>		<b>3 106</b>

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	
Marie Nilsonne	Ledamot	2022-05-09	2023-06-20
Lovisa Lager	Ledamot	2023-06-25	
Lovisa Lager	Suppleant	2022-08-11	2023-06-23
Alexander Olsson	Ledamot	2022-08-11	2023-06-25
Göran Nilsson	Suppleant	2023-06-25	
Fredric Forsman	Suppleant	2022-08-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter väljs för ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niklas Rudolf Feiff vald av föreningen.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar varav fyra med fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%. För 2024 höjdes avgiften med ytterligare 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19. Särskilda besiktningar av fastigheten har under året gjorts i samband med fönsterrenovering, ombyggnad av ventilationssystemet samt i samband med stamspolning.

Renoveringsarbeten i fastigheten under 2023:

En större ombyggnad av fastighetens ventilations- och värmesystem är genomförd under året. Inom projektet har en energiåtervinningsanläggning samt en ny undercentral installerats. Projektet har delvis finansierats med medel från Europeiska Unionen. I samband med projektet har även alla ventiler och termostater till elementen bytts ut och värmesystemet har justerats in. Även en stamspolning genomfördes i augusti 2023.

Kommande:

2024 Nya markplattor på baksidan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	481	514	78	179	177
Skuldsättning, kr/kvm	6 955	5 516	4 392	4 392	4 396
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 971	6 322	5 033	5 033	5 039
Räntekänslighet, %	11	10	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	260	231	215	182	190
Årsavgifter, kr/kvm	705	625	627	624	615
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	48	82	79	77
Totala intäkter, kr/kvm	1 247	1 132	671	692	697
Nettoomsättning, tkr	2 600	3 514	2 082	2 149	2 164
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 224	-2 183	-674	-52	-438
Soliditet, %	77	80	85	85	85

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär. Föreningen redovisar enligt K2 modellen vilket gör att de inte får aktivera renoveringar på befintliga komponenter i balansrapporten, utan behöver ta hela kostnaden direkt i resultatrapporten.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 481 kr/m<sup>2</sup> vilket är mycket högt.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	81 115 400	0	0	81 115 400
Upplåtelseavgifter, kr	3 281 988	0	0	3 281 988
Underhållsfond, kr	2 367 265	0	-2 367 265	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>86 764 653</b>	<b>0</b>	<b>-2 367 265</b>	<b>84 397 388</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 482 478	-2 182 723	2 367 265	-3 297 925
Årets resultat, kr	-2 182 723	2 182 723	-6 223 942	-6 223 942
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 665 201</b>	<b>0</b>	<b>-3 856 677</b>	<b>-9 521 867</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>81 099 452</b>	<b>0</b>	<b>-6 223 942</b>	<b>74 875 521</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 993 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 360 275 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	-3 297 925
Årets resultat, kr	-6 223 942
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-9 521 867</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-7 336 728
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 336 728
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-9 521 867</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 599 776	2 246 858
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 273 700	1 267 339
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 873 476</b>	<b>3 514 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-8 986 012	-4 801 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 650	-214 136
Personalkostnader	Not 6	-99 320	-60 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-381 200	-375 884
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 542 182</b>	<b>-5 451 577</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 668 706</b>	<b>-1 937 379</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	904	1 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-556 140	-247 110
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-555 236</b>	<b>-245 344</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 223 942</b>	<b>-2 182 723</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 223 942</b>	<b>-2 182 723</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 223 942</b>	<b>-2 182 723</b>



**BALANSRÄKNING**

2023-12-31 2022-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	95 788 828	96 160 914
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	32 656	41 769
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>95 821 483</b>	<b>96 202 683</b>

**Summa Anläggningstillgångar****95 821 483 96 202 683****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		77	1 052
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 574 754	4 490 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 244	78 610
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 623 075</b>	<b>4 570 331</b>

**Summa Omsättningstillgångar****1 623 075 4 570 331****Summa Tillgångar****97 444 558 100 773 014**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

84 397 388 84 397 388

Fond för yttre underhåll

0 2 367 265

*Summa Bundet eget kapital***84 397 388 86 764 653***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 297 925 -3 482 478

Årets resultat

-6 223 942 -2 182 723

*Summa Ansamlad förlust***-9 521 868 -5 665 200****Summa Eget kapital****74 875 520 81 099 453****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13 13 030 250 12 161 250

*Summa Långfristiga skulder***13 030 250 12 161 250***Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14 8 571 000 4 971 000

Leverantörsskulder

123 608 1 726 200

Skatteskulder

236 804 224 654

Övriga kortfristiga skulder

Not 15 172 744 172 745

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 434 632 417 702

*Summa Kortfristiga skulder***9 538 788 7 512 301****Summa Skulder****22 569 038 19 673 551****Summa Eget kapital och skulder****97 444 558 100 773 004**

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-6 223 492	-1 937 379
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	381 200	375 884
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>381 200</b>	<b>375 884</b>
Erhållen ränta	904	1 766
Erlagd ränta	-516 636	-239 239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-6 358 025</b>	<b>-1 798 968</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	105 774	32 073
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 613 017	1 836 660
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 507 243</b>	<b>1 868 733</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 865 268</b>	<b>69 765</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-45 566
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-45 566</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	4 469 000	3 492 250
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 469 000</b>	<b>3 492 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 396 268</b>	<b>3 516 449</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 395 689</b>	<b>879 240</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 554 207</b>	<b>4 395 689</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 910 802	1 694 748
Hyror bostäder	104 200	99 552
Hyror lokaler	570 274	488 139
Övriga primära intäkter	14 500	14 570
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 599 776</b>	<b>2 297 008</b>
Hyresbortfall	0	-50 150
<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-50 150</b>
<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 599 776</b>	<b>2 246 858</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag	1 273 700	1 267 339
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 273 700</b>	<b>1 267 339</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-173 887	-142 381
	Snö och halk-bekämpning	-1 815	-20 142
	Reparationer	-205 482	-37 185
	Planerat underhåll	-7 336 728	-3 404 830
	Ei	-173 285	-159 440
	Uppvärmning	-456 598	-476 543
	Vatten	-176 609	-80 513
	Sophämtning	-62 158	-65 019
	Fastighetsförsäkring	-63 167	-89 875
	Kabel-TV och bredband	-34 694	-33 218
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 082	-116 722
	Förvaltningsavtalskostnader	-181 508	-175 628
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-8 986 012</b>	<b>-4 801 496</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-63 188
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 073	-2 954
	Administrationskostnader	-11 191	-19 284
	Extern revision	-19 875	-16 875
	Medlemsavgifter	-6 550	-5 960
	Föreningsverksamhet	-11 429	-7 803
	Övriga förvaltningskostnader	-21 531	-98 073
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-75 650</b>	<b>-214 136</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 752	-48 300
	Sociala avgifter	-20 568	-11 761
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-99 320</b>	<b>-60 061</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	822	1 474
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	82	292
	<b>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>904</b>	<b>1 766</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-555 788	-246 400
	Övriga räntekostnader	-352	-710
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-556 140</b>	<b>-247 110</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 420 933	55 420 933
	Ingående anskaffningsvärde mark	44 273 578	44 273 578
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>99 694 511</b>	<b>99 694 511</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 533 597	-3 161 510
	Årets avskrivningar	-372 086	-372 086
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 905 683</b>	<b>-3 533 597</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>95 788 828</b>	<b>96 160 914</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 059 000	3 059 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	103 000 000	103 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 322 000	1 322 000
	<b>Summa</b>	<b>174 381 000</b>	<b>174 381 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 500 000	24 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>24 500 000</b>	<b>24 500 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	83 160	37 594
	Årets investeringar	0	45 566
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>83 160</b>	<b>83 160</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 391	-37 594
	Årets avskrivningar	-9 113	-3 797
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-50 504</b>	<b>-41 391</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>32 656</b>	<b>41 769</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 554 207	4 395 689
	Övriga fordringar	20 547	94 980
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 574 754</b>	<b>4 490 669</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 244	78 610
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>48 244</b>	<b>78 610</b>

## Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	0,85%	2024-09-01	500 000	0
Stadshypotek AB	0,85%	2024-09-01	2 100 000	0
Stadshypotek AB	3,94%	2025-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	3,5%	2027-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2025-09-01	3 061 250	31 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	5,14%	2024-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,87%	2024-09-07	1 000 000	0
Stadshypotek AB	5,14%	2024-09-01	1 940 000	0
			<b>21 601 250</b>	<b>31 000</b>
Långfristig del			13 061 250	
Nästa års amortering av långfristig skuld			31 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 540 000	
Kortfristig del			8 571 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			31 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			124 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,58%	
Finns swap-avtal			Nej	

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2023-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,15%	2025-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	0,85%	2024-09-01	500 000	0
Stadshypotek AB	0,85%	2024-09-01	2 100 000	0
Stadshypotek AB	3,94%	2025-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	3,5%	2027-06-30	1 750 000	0
Stadshypotek AB	4,05%	2025-09-01	3 061 250	31 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-04-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB	5,14%	2024-09-01	3 000 000	0
Stadshypotek AB	4,87%	2024-09-07	1 000 000	0
Stadshypotek AB	5,14%	2024-09-01	1 940 000	0
			<b>21 601 250</b>	<b>31 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld			31 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 540 000	
Kortfristig del			8 571 000	



<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	172 350	172 350
	Övriga kortfristiga skulder	394	395
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>172 744</b>	<b>172 745</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	221 303	277 824
	Upplupna räntekostnader	57 213	17 709
	Övriga upplupna kostnader	156 116	122 169
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>434 632</b>	<b>417 702</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Erik Dahlbergsgatan 36

Org.nr 769615-5113

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Erik Dahlbergsgatan 36 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Erik Dahlbergsgatan 36 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Erik Dahlbergsgatan 36 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN SKOGLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:08:56



**STAFFAN SIMONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 23:09:49



**LOVISA LAGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:43:24



**NIKLAS RUDOLF FEIFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:46:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Erik Dahlbergsgatan 36 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NIKLAS RUDOLF FEIFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 10:45:23

