

BRF Östermalmstorg 5



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för
Brf Östermalmstorg 5
769603-4581

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Noter	16-19
Noter till resultaträkning	17-18
Övriga noter	20
Underskrifter	20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen samt kort historik

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08 när fastigheten fortfarande ägdes av Familjebostäder AB. I december 2009 beslutade Familjebostäders styrelse att erbjuda Föreningen att förvärva tomträtten med tillhörande fastighet. En ekonomisk plan för Föreningen upprättades den 26 april 2010. Vid köpestämman den 11 maj 2010 röstade en stor majoritet ja till erbjudandet från Familjebostäder AB att få köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätter. Den 24 juni 2010 förvärvade Föreningen fastigheten Krejaren 19 för köpeskillingen 175 miljoner kronor. Tillträdet skedde samma dag.

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom Fastighetsägarna Stockholm Service AB (FÅG) som också enligt avtal svarar för trappstädningen. För den tekniska fastighetsförvaltningen finns sedan 1 april 2019 avtal med Björkenäs Fastighetsservice AB (BFS - Sören Lindblom).

Under 2017 genomfördes en s.k. tredimensionell fastighetsbildning (3D), varvid fastighetens gatuplan och källarplan avstyckades och bildade en egen fastighet, Krejaren 21. Både s.k. gemensamhetsanläggningar och ett flertal servitut bildades i samband med avstyckningen.

I anslutning till fastighetsombildningen fastställdes en ny Ekonomisk plan för Brf Östermalmstorg 5. Den nya planen registrerades av Bolagsverket den 5 december 2017.

Den 15 december 2017 sålde Föreningen fastigheten Krejaren 21 för 50,5 miljoner kronor till Green Yield Krejaren AB, ett nybildat bolag inom fastighetskoncernen Fondex-gruppen. Genom försäljningen ändrades Föreningens skatterättsliga status från s.k. oäkta förening till äkta bostadsrättsförening.

Green Yield Krejaren AB (559081-9698) har numrerat ändrat namn till Green Krejaren 21 AB (GK21).

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning: Krejaren 19, Stockholms kommun, med adresserna Östermalmstorg 5 och Sibyllegatan 29, 114 42 Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 1987. Fastigheten upplåts med tomträtt från Stockholms stad. Tomtens areal är 1 136 kvm.

Efter ombildningen 2017 har vissa lokaler gjorts om till bostäder. Följande gäller numera för Krejaren 19.

Bostadsarea	3 325 kvm
Antal bostadslägenheter	50 st (3 168 kvm) (Bruttoarea BTA 4 347 kvm)
Varav hyreslägenheter	3 st (157 kvm)
Lokalarea	479 kvm (Bruttoarea BTA 496 kvm)*
Antal lokalenheter	4
Varav kontorslokaler	1 (185 kvm)
Tandläkarmottagningar	2 (153 kvm respektive 132 kvm)
Antennplats	1 (9 kvm)
Vinds- och driftsutrymmen	Endast vind*
Taxeringsvärde totalt (fr.o.m. 2022)	231 000 000 kr, varav mark 157,8 mkr (bostäder 144 mkr, lokaler 13,8 mkr) och byggnad 73,2 mkr (bostäder 57 mkr, lokaler 16,2 mkr).

* Genom servitut disponerar Föreningen tvättstuga i gatuplanet samt ett antal utrymmen i källarplanet, bl.a. cykelrum och förrådsutrymmen.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät vid räkenskapsårets början 47 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter med hyresrätt. Antalet bostadslägenheter är därmed 50.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter vid räkenskapsårets slut:

28 - 39 kvm: 2 st

40 - 49 kvm: 9 st (varav 1 st hyreslägenhet)

50 - 59 kvm: 12 st (varav 2 st hyreslägenheter)

60 - 69 kvm: 13 st

70 - 79 kvm: 4 st

80 - 89 kvm: 3 st

90 - 99 kvm: 2 st

100-109 kvm: 2 st

110-119 kvm: 1 st

120-129 kvm: 2 st

Samtliga lokaler som tillhör Föreningen har varit upplåtna med hyresrätt och har varit uthyrda under hela året.

Styrelsen

Vid den ordinarie föreningsstämman den 13 juni 2022 valdes styrelsen med följande sammansättning:

Styrelseledamöter: Anders Lundbeck, Peter Oskarsson och Pär Rahm (omval för samtliga).
Nyval för Johanna Hoof

Styrelsesuppleanter: Eva-Lena Gartner samt Philip Edner (nyval för båda).

Styrelseledamoten Ulf Arvidsson, som sedan tidigare aviserat sin avgång, frånträdde styrelsen i samband med 2022 års stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 haft 11 protokollförda sammanträden (12 januari, 16 februari, 16 mars, 20 april, 19 maj, 13 juni, 31 augusti, 28 september, 26 oktober, 23 november samt 20 december). Sammanträdena har likt 2021 hållits per telefon/videolänk.

Pär Rahm har inom styrelsen utsetts att vara ordförande. Suppleanterna har haft möjlighet att delta vid styrelsesammanträdena i samma omfattning som de ordinarie ledamöterna. Utöver sammanträdena har styrelsen inom sig haft ett stort antal informella kontakter, främst via mail, för att diskutera och lösa uppkomna problem. Vid årsstämman har föreningens externa revisor varit närvarande.

Revisor

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes auktoriserade revisorn Margareta Kleberg samt auktoriserade revisorn Karolina Lövström som suppleant.

Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma omvaldes Per-Erik Larsson och nyval skedde av Gösta Franzon. Den tidigare medlemmen i valberedningen, Roland Ahlström, som aviserat en önskan om att avgå, avgick i samband med 2022 års stämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten m.m.

Inledning

Fokus för styrelsens arbete under 2022 har fortsatt varit att stärka Föreningens ekonomi, främst pga kraftigt ökade kostnader för räntor, el, uppvärmning samt sopor samt åtgärder för att säkerställa Föreningens skatterättsliga status som s.k. äkta bostadsrättsförening. Styrelsen är fortsatt övertygad om att dessa faktorer är de absolut viktigaste för medlemmarnas ekonomi och boendekvalitet.

För att Föreningen ska kunna behålla statusen som äkta bostadsrättsförening krävs att hyresintäkterna från lokalhyresgäster (f.n 4 stycken) och bostadshyresgäster (3 stycken) **inte överstiger 40 procent** i förhållande till ett framräknat totalvärde som innefattar s.k. bruksvärden för de 47 medlemmarnas lägenheter. Detta mål (40/60-principen) har hittills uppnåtts med viss marginal.

Notering: Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen i december 2021 kan denna beräkningsgrund komma att ändras till att i stället ta hänsyn till taxeringsvärdena för bostäder respektive lokaler. Detta skulle i så fall sannolikt gynna föreningen än bättre och gör att hyreshöjningar för lokaler i så fall inte blir lika känslig.

Tomträttsavgälden

Marken till vår fastighet ägs av Stockholms stad och upplåts med s.k. tomträtt. Tomträttsavgälden löper med tioåriga perioder och den tidigare perioden slutade den 31 december 2022. Avgälden för nästkommande period (2023 - 2032) har nu bestämts efter intensiva förhandlingar med Staden, bl.a. med hjälp av fastighetskonsultbolaget Bryggan och styrelsen i samverkan.

Stadens utgångsbud kom i juni 2021 och innebar en avgäld om 1 955 800 kronor per år under de sista sex åren av avgäldsperioden. Under de första fyra åren skulle avgälden höjas successivt.

Under sommaren och hösten 2021 pågick förhandlingar mellan Föreningen och Staden. Förhandlingarna kunde senare avslutas och på rekommendation av Bryggan undertecknades sedan det nya avtalet mellan Stockholms Stad och Föreningen.

Det nya avtalet om tomträttsavgälden under perioden 2023 -2032 framgår av följande tabell.

År	Bostäder	Lokaler	Summa
2023	742 200	430 200	1 172 400
2024	871 800	430 200	1 302 000
2025	1 001 000	430 200	1 431 200
2026	1 131 000	430 200	1 561 200
2027-2032	1 260 000	430 200	1 690 200

En fördel med det nya avtalet är att Föreningen nu har full vetskap om kostnaderna för tomträttsavgälden under de nästkommande tio åren.

Samtidigt innebär det nya avtalet en inte obetydlig kostnadsökning för Föreningen. Genom att tomträttsavgälden för bostäderna ökar successivt under de fyra första åren ges dock Föreningen möjlighet att anpassa sin ekonomi till de nya förutsättningarna.

De hyresavtal som Föreningen har med två av våra lokalhyresgäster innehåller klausuler som ger Föreningen möjlighet att ta ut full kompensation för den ökade tomträttsavgälden för lokalerna. För den tredje lokalhyresgästen är det styrelsens avsikt att föra in en liknande klausul när den lokalhyresgästens avtal ska omförhandlas per den 1 oktober 2024. Styrelsen har också för avsikt att hos GK21 begära en översyn av fördelningen av de gemensamma kostnaderna för fastigheten, när verksamheterna i GK21s lokaler har fått en klarare utformning och en säkrare bedömning kan göras kring våra respektive förbrukningar. (Se vidare under "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut")

Från oktober 2022 höjdes medlemmarnas avgifter med 10%. Styrelsens bedömning är att avgifterna även behöver justeras under innevarande år (2023) varför en avisering om 5% höjning från oktober 2023 har gjorts. Detta är de två första justeringarna som gjorts sedan Föreningen övertog fastigheten i juni 2010.

Denna justering (bl.a. beroende på den höjda tomträttsavgälden i kombination med kostnadsutvecklingen för främst räntor, energi, el samt vatten och avlopp) kompenserar i viss mån detta till undvikande av en allt för hög höjning vid ett och samma tillfälle i framtiden.

S.k. friköp av tomtmarken

Som beskrivs i 2021 års Årsredovisning under avsnittet "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut", så beviljades inte föreningen lån på då i storleksordningen 85 miljoner kronor, till att friköpa tomtmarken, från någon av de banker som kontaktades. Lånebeloppet skulle ha motsvarat 85% av fastighetens dåvarande marktaxeringsvärde.

Styrelsen valde att inte gå vidare med någon överklagan då dels den nya avgälden i stället undertecknades för 10 år framåt i tiden, samt att en stor osäkerhet rådde vid den tidpunkten kring ett framtida ränteläge. Med facit i handen, särskilt avseende på hur räntan har utvecklats, anser styrelsen att det var ett rätt beslut.

Amortering av ett av föreningens två kvarvarande bostadslån

Styrelsen beslutade, i samråd med föreningens revisor Margareta Kleberg, att amortera bort ett av föreningens två kvarvarande lån som var på 3.243.379 kronor och belöpte med 2.12% ränta. Detta gjordes på plats hos SEB Nybrogatan den 13 december 2022.

Det betyder att föreningen idag endast har kvar ett lån på 10.038.992 kronor och som i slutet på december 2022 fick en ränteförändring och belöper sedan dess numera med 3,17 % ränta.

Systematiskt Brandskyddsarbete

Styrelsen tecknade den 28 oktober 2022 ett nytt avtal med FÅG om Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Avtalet gäller 2022-12-01 till 2023-11-30. Föreningen kommer regelbundet få besök i fastigheten och rapporter kring hur vi kan effektivisera och förbättra förutsättningarna att hålla fastigheten säker och uppfylla lagstadgade krav på brandskydd.

Uthyrningen av Föreningens lokaler

Vid räkenskapsårets början fanns fyra lokaler:

En kontorslokal (185 kvm)

Två tandläkarmottagningar (153 resp 132 kvm)

En antennplats (9 kvm)

Svenska UMTS-nät (antennplatsen på taket) sade emellertid upp sitt kontrakt i slutet av december 2022 och avflyttar den 30 september 2023.

Svenska UMTS-nät har blivit tydligt instruerade om hur återställande ska gå till gällande ev. skruvhål och avlägsnandet av fästen etc.

Kontorslokalens kontrakt omförhandlas nästa år (2024) likväl som den ena tandläkarmottagningens. Den tandläkarmottagningen har dessutom haft en rabatterad hyra under mycket lång tid och då kommer den nya hyran att harmonisera med den andra tandläkarmottagningens, vilket innebär ett bra ekonomiskt tillskott till föreningen på sikt.

Fastighetsförvaltning, överlåtelse m.m.

Ekonomisk förvaltning av fastigheten sker sedan den 1 januari 2015 genom FÄG, som också enligt avtal svarar för trappstädningen.

Under året har personbyte av ekonomisk förvaltare skett hos Fastighetsägarna vilket dock inte har påverkat kvalitén i tjänsterna. Styrelsen bedömer att samarbetet fungerar bra.

Föreningen har sedan 1 april 2019 avtal med BFS om den tekniska förvaltningen av vår fastighet. Styrelsen har därutöver ett särskilt avtal om felanmälan och jourutryckning utom ordinarie arbetstid, ett avtal om taksiktning samt ett avtal med medlemmen Gösta Franzon om medverkan vid tillsyn m.m. av fastigheten. Samarbetena med BFS och Gösta Franzon har också fungerat utmärkt.

Under 2022 skedde följande överlåtelse av bostadsrättslägenheter:

Säljare: Alexander Fällström. Köpare: Johanna Hoof och Tahero Nori, tillträde 2022-01-25.

Säljare: Klara och Pär Josefsson. Köpare: Anders Bladh och Anna Maria Kolmodin Bladh, tillträde 2022-02-01.

Säljare: Marcus Krafft och Michelle Soler Kraft. Köpare: Mathias Plank och Malin Plank Eduards, tillträde 2022-04-05.

Säljare: Amanda Jonsson Pierville och Karl Ågren. Köpare: Karin och Bertil Rydevik, tillträde 2022-04-29.

Säljare: Kristina Larsson Götzén. Köpare: Helena Ek Tidstrand, tillträde 2022-06-01.

Säljare: Ulf och Ulla Arvidsson. Köpare: Fabian Ekeblad, tillträde 2022-07-15

För våra tre bostadshyresgäster har hyran anpassats efter de normer som tillämpas vid förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Tvister

Inget nytt finns att rapportera angående tvisten från 2013 med WMP angående byggandet av några altaner. Styrelsen ser därmed ärendet som preskriberat.

Äkta/ökta bostadsrättsförening

Styrelsens arbete under året med att säkerställa föreningens skatterättsliga status har behandlats ovan.

Kontakter med Green Krejaren 21 AB

Under april 2022 hölls en extra föreningsstämma gällande GK21s önskemål att anlägga en ventilationsanläggning längs med föreningens fasad upp över taket. Syftet är att minimera eller eliminera den stekdoft som förekommit bl.a. från restaurang Brödernas. Samtidigt ska anläggningen ombesörja ytterligare två restauranger samt hotell i fastigheten. Extrastämman föregicks av mycket långvariga överläggningar mellan styrelsen och GK21. Stämman röstade dock enhällig för beslutet att låta GK21 anlägga denna ventilationsanläggning.

Under 2022 har avtal utarbetats gällande både genomförande och drift av denna installation. Styrelsen har anlitat extern expertis i form av juridiskt biträde, en ventilationskonsult samt lantmätare i anledning av eventuella servitutsförändringar. Samtliga kostnader för detta som föreningen har betalas av motparten. GK21 har åtagit sig att som motprestation upprusta innergården till ett värde av ca 410.000 kronor + moms enligt tidigare presenterade skisser. Avtalen var dock inte undertecknade innan utgången av 2022.

Underhållsarbeten och reparationer

Allmän översyn och uppfräschning

Styrelsen, tillsammans med samtliga medlemmar som fick möjlighet att efter sommaren inkomma med förslag på allmän uppfräschning, gjorde en bruttolista på dessa förslag som även kompletterades av BFS. Listan kom att bestå av drygt 45 åtgärdsförslag varav drygt hälften åtgärdades under hösten. Några förslag var ej praktiskt eller ekonomiskt motiverade att utföra och vissa har lagts på den långsiktiga underhållsplanen för 2023 och framåt.

Vattenskada plan 5 & 4 Östermalmstorg 5

Under hösten 2022 fick två medlemmar på plan 5 och plan 4 på Östermalmstorg 5 en vattenskada som initialt startade på plan 5 men spreds till plan 4. Skadan är åtgärdad ur föreningens perspektiv, och det återstår för medlemmarna att själva återställa respektive ytskikt. För skadan innebar det en kostnad för föreningen på ca 126.000 kronor, vilket styrelsen nu förhandlar med Brandkontoret om.

Sotning

Klagomål har framförts från vissa medlemmar, som har eldstad på Östermalmstorg 5, kring röklukt i lägenheterna. Styrelsen införde omedelbart ett eldningsförbud samt beställde samtidigt en sotning och analys av detta för de aktuella lägenheterna. Alla var tyvärr inte tillgängliga vid de tillfällen sotaren besökte fastigheten, men orsaken till problemet tros vara identifierat och numera åtgärdat varför eldningsförbudet hävdes.

OVK

På grund av pandemin fick OVK:n (Obligatorisk ventilationskontroll) skjutas på framtiden men kunde påbörjas under 2022. Ett antal felaktiga installationer noterades hos vissa medlemmar som själva kommer få bekosta ett återställande. Det kan tex handla om att fel fläkttyp är installerad, men i några fall är det mera omfattande återställanden. I utgången av 2022 hade föreningen därmed inte en godkänd OVK vilket vi enligt lag måste ha. (Se vidare under "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut")

Övrigt

Ett antal kvarvarande ärenden från överlåtelsen av markplan och källarplan har fortsatt hanterats, bl.a. övertagandet av el-abonnemang och uppvärmning med hänsyn till avläsning av förbrukning som fördelas mellan GK21 och Föreningen. Vidare har styrelsen konstaterat att kostnadsutvecklingen beträffande el, vatten och avlopp även 2022 varit högre än förväntat, vilket återspeglas i årets resultat. Dessa kostnader är dock svåra att påverka för Föreningen.

Flera lägenheter hyrs ut i andra hand. Från den 1 juli 2019 tar Föreningen med stöd av stadgarna ut en avgift för uthyrning i andra hand vilket ger föreningen en intäkt. Avgiften per lägenhet är maximalt 10 % av ett basbelopp. Styrelsen kommer under hösten 2023 undersöka detta då det i dag kan finnas uthyrningar utanför styrelsens vetskap. För alla typer av andrahandsuthyrning måste alltid tillstånd sökas hos styrelsen, då medlems bostad annars kan bli förverkad vid olovlig uthyrning.

Föreningen har under året haft fortsatt medlemskap i organisationen Bostadsrätterna. Därigenom har styrelsen fått möjlighet till kostnadsfri bostadsjuridisk rådgivning och information. Alla medlemmar får också organisationens tidning gratis flera gånger per år.

Föreningen har en hemsida på internet med aktuell information till boende och lokalhyresgäster. Webbadressen är www.ostermalmstorg5.se.

Styrelsens bedömning av Föreningens ekonomi

Årets bokförda resultat uppgår till minus 1,3 miljoner, vilket är marginellt sämre än budget och även marginellt sämre jämfört med föregående år (- 1,2 miljoner). En närmare analys visar emellertid att underskottet kan förklaras av utgiftsposter som är hänförliga till under året beställda reparationer och fastighetsskötsel samt driftskostnader och ränta.

Totalt fanns vid årets slut 6,7 miljoner kronor i kassa och bank, samt 1,6 miljoner på det s.k transaktionskonto som FÄG förfogar över för föreningens löpande fakturor. Sammantaget hade föreningen i utgången av 2022 därmed en behållning på 8,3 miljoner kronor.

Till detta kan läggas att de bokföringsmässiga avskrivningarna uppgick till knappt 1,4 miljoner kronor. Föreningen har därmed en fortsatt positiv cashflow.

Arvoden

För tiden mellan föreningsstämmorna gäller enligt föreningsstämmas beslut 2021 ett totalbelopp om 100 000 kronor att fördela inom styrelsen och valberedningen. I beloppet ingår även att betala sociala avgifter för funktionärerna. Beloppen avser helår och reduceras proportionellt för ledamöter vid kortare tjänstgöringstid.

Arvode till den auktoriserade revisorn ingår inte i denna summa utan faktureras enligt av styrelsen godkänd offert. Beslut om arvodesfördelning för verksamhetsåret 2022/23 fattades på ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2022 och höjdes då till 200.000 kronor exklusive sociala avgifter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut (t.o.m. 2023-04-30)

Följande överlåtelse av bostadsrättslägenheter har skett under perioden:

Säljare: Dennis Foss. Köpare: Anna Stina Holm, tillträde 2023-02-03.

Säljare: Mattias Plank och Malin Eduards Plank. Köpare: Johan och Suzanne Pilhagen, tillträde 2023-06-15.

Styrelseledamoten Pär Rahm annonserade via utskick till samtliga medlemmar i januari 2023 att han avträder sitt uppdrag från styrelsen i samband med årsstämman p.g.a. avflyttning från fastigheten.

Energicheck

Styrelsen har under februari månad av FÄG beställt och fått genomfört en s.k. "energicheck". Syftet har varit att mäta förbrukningen och driftskostnaderna för föreningen och för att sedan kunna kalibrera och optimera dem i syfte att sänka dessa kostnader i framtiden.

Byte av fläktmotor på vinden

Flera medlemmar boende på plan 6 har tidvis klagat på besvärande ljud från fläkten på vinden på Sibyllegatan 29. Efter inspektion har det visat sig att den är uttjänt. Upphandling pågår av ny motor som innebär att den gamla byts ut mot en modern, tystare och betydligt mindre energikrävande motor vilket kommer ge kostnadseffektiviseringar.

Byte av fjärrvärmesystem

Föreningens fjärrvärmesystem har tjänstgjort i över 30 år, vilket är den absolut yttersta livslängden för ett fjärrvärmesystem. Styrelsen har därför tagit beslut om upphandling av ett nytt system, vars kostnad delas med GK21. Upphandlingen görs av Sören (BFS) tillsammans med GK21s tekniske chef. Total investering är beräknad till mellan 220-250.000 kronor varav alltså GK21 tar hälften.

Stamspolning

I samband med vattenskadan på plan 5 och 4 Östermalmstorg 5 tog styrelsen beslut om en ny stamspolning av fastigheten. Detta gjordes senast för ca 5 år sedan och ligger väl i linje med hur ofta man behöver stamspola enligt gällande praxis. Även lokalerna och källaren spolades. Några små begynnande stopp hittades på två av stammarna, men projektet är numera klart.

Kontakter med Green Krejaren 21 AB samt ventilationsprojektet

En översyn av kostnadsprincipen 85-15% vid drift och underhåll av vissa gemensamhetsanläggningar har aviserats tidigare och kommer omförhandlas med GK21.

GK21 har efter långa förhandlingar med Stockholms Stad fått ok på den senaste bygglovsansökan, den andra i ordningen, gällande ventilationstrumman på föreningens fasad.

GK21 har nu de senaste avtalsutkasterna från föreningens advokat, godkända av styrelsen, för översyn efter en remissrunda och de förväntas undertecknas inom kort. Undertecknandet av avtalen är ett krav från styrelsen innan byggstart ens kan komma i fråga.

OVK-besiktning m.m.

Nytt besök för att slutföra OVK med rekommendationer till de medlemmar som från första besöket 2022 hade anmärkningar gjordes i slutet på april. Sannolikt kommer föreningen att få ett godkänt OVK protokoll innan sommaren 2023, vilket är lagstadgat.

Övertagande av två hyresrätter

Föreningen fick under våren tillgång till två av våra tre kvarvarande hyresrätter i föreningen. Den ena lägenheten lämnades den 31 mars och den andra lämnades den 31 maj.

Styrelsen har bedrivit ett intensivt och hårt arbete att omvandla dessa till bostadsrätter för att därefter skyndsamt kunna säljas i marknaden. Båda lägenheterna ligger på Sibyllegatan 29 och är på 50 respektive 49 /m². Efter dessa försäljningar överväger styrelsen att amortera bort det sista lånet på 10 miljoner. Det i betyder i så fall att Föreningen Brf Östermalmstorg 5 framöver kommer vara helt skuldfri.

Styrelsen gav också uppdrag till FÄGs juridiska avdelning att räkna om föreningens andelstal samt upprätta två nya upplåtelseavtal, där föreningen nu står som ägare av dessa nya bostadsrätter inför de kommande försäljningarna.

Stadgeändring

Från årsskiftet 2022-2023 trädde nya regler i kraft kring utformningen av en bostadsrättsförenings stadgar. Styrelsen gav därför advokatfirman Engström och Hellman (specialister på bostadsrättsjuridik) i uppdrag att se över föreningens stadgar och uppdatera dessa i syfte att stadgarna skall motsvara det nya regelverket. I samband med detta skrevs också in, på styrelsens inrådan, att föreningen kan ha maximalt en extern ledamot som inte är medlem eller bor i föreningen.

Detta framgår av pkt 37.3 i de nya föreslagna stadgarna. Föreningsstämman har att rösta för dessa nya stadgar på kommande föreningsstämma den 15 juni. Därutöver måste ytterligare en extrastämma hållas för att fastställa stadgarna.

Föreningens ekonomi

Som redovisats ovan bedömer styrelsen att Föreningens ekonomi är fortsatt god, trots att det i bokslutet redovisas ett ackumulerat underskott sedan 2010. Föreningen cash flow är fortfarande positivt och det finns anledning att påpeka att Föreningen sedan 2010 har amorterat ner lånen från drygt 80 miljoner kronor till ca 10 miljoner kronor. Nu kan detta sista lån sannolikt också lösas genom försäljningen av de båda hyresrätterna.

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) är det styrelsen som beslutar om medlemmarnas månadsavgifter. Föreningens månadsavgifter har varit oförändrade sedan 2010. Föreningen höjde därför avgiften med 10% från 2022-10-01, men har nu aviserat ytterligare en höjning på 5% från 2023-10-01 enligt ett utskickat infolblad till medlemmarna. Skälen är de ökade kostnaderna för tomträttsavgälden samt ökade driftskostnader (värme, el, vatten och avlopp m.m.).

Föreningens lån

Långivare, ränta och villkorsändringsdag

	2022-12-31
SEB (3,17 %) 2023-06-28	10 038 992

Summa: **10 038 992**

Not: Räntan på föreningens kvarvarande lån justerades den 2022-12-21 till 3,17%. Fram till dess var den 2,31%.

Det framtida styrelsearbetet

Avslutningsvis vill styrelsen lämna några synpunkter på det framtida styrelsearbetet. Sedan föreningsstämman i juni 2022 består styrelsen av fyra ordinarie ledamöter. En av dessa har tidigare meddelat att han kommer att lämna sitt uppdrag vid den kommande ordinarie föreningsstämman den 15 juni. Därutöver har styrelsen två suppleanter. Enligt Föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har emellertid av valberedningen fått vissa indikationer kring ett intresse för att medverka i föreningens styrelsearbete och hoppas därför att detta skall manifesteras vid den ordinarie föreningsstämman den 15 juni 2023.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 410	4 305,821	4 363	4 637
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 301	-1 223,665	-633	-778
Soliditet (%)	90	89	88	88

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	114 251 145	19 051 975	2 741 329	-18 326 347	-1 223 665	116 494 437
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			42 459	-42 459		
Balanseras i ny räkning				-1 223 665	1 223 665	
Årets resultat	0	0			-1 301 078	-1 301 078
Belopp vid årets utgång	114 251 145	19 051 975	2 783 788	-19 592 471	-1 301 078	115 193 359

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Ansamlad förlust	-19 592 471
Årets resultat	-1 301 078
Summa	-20 893 549
Avsättning till yttre fond	693 000
Uttag ur yttre fond	-246 809
Balanseras i ny räkning	-21 339 740
Summa	-20 893 549

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

Styrelsen föreslår att stadgeenlig avsättning sker till föreningens fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde och att resterande resultat balanseras i ny räkning.

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	4 410 274	4 305 821
Summa rörelseintäkter		<u>4 410 274</u>	<u>4 305 821</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 975 249	-3 571 346
Övriga externa kostnader	4	-99 263	-357 279
Styrelse- och personalkostnader	5	-100 936	-133 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 384 128	-1 384 128
Summa rörelsekostnader		<u>-5 559 576</u>	<u>-5 446 747</u>
Rörelseresultat		<u>-1 149 302</u>	<u>-1 140 926</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 087	387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 863	-83 126
Summa finansiella poster		<u>-151 776</u>	<u>-82 739</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 301 078</u>	<u>-1 223 665</u>
Resultat före skatt		<u>-1 301 078</u>	<u>-1 223 665</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 301 078</u>	<u>-1 223 665</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	115 737 161	117 121 289
Summa materiella anläggningstillgångar		115 737 161	117 121 289
Summa anläggningstillgångar		115 737 161	117 121 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 212	1 953
Övriga fordringar		4 542 098	4 180 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		389 014	250 629
Summa kortfristiga fordringar		4 976 324	4 432 697
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	6 761 558	9 994 976
Summa kassa och bank		6 761 558	9 994 976
Summa omsättningstillgångar		11 737 882	14 427 673
SUMMA TILLGÅNGAR		127 475 043	131 548 962

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>			
Medlemsinsatser		133 303 120	133 303 120
Fond för yttre underhåll		2 783 788	2 741 329
Summa bundet eget kapital		136 086 908	136 044 449
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-19 592 471	-18 326 347
Årets resultat		-1 301 078	-1 223 665
Summa fritt eget kapital		-20 893 549	-19 550 012
Summa eget kapital		115 193 359	116 494 437
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	10 038 992	13 277 984
Leverantörsskulder		880 834	1 000 583
Övriga skulder		158 833	149 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 203 025	626 432
Summa kortfristiga skulder		12 281 684	15 054 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 475 043	131 548 962

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnationer	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 692 448	1 582 300
Hyror	2 257 935	2 327 679
Övriga intäkter	459 891	395 806
	4 410 274	4 305 785

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	171 165	145 743
Städning	69 318	66 581
Tillsyn, besiktning, kontroller	44 802	13 152
Trädgårdsskötsel	765	4 168
Snöröjning	16 209	84 426
Sotning	4 582	0
Reparationer	410 434	126 294
El	271 134	256 736
Uppvärmning	518 709	518 407
Vatten	233 152	214 709
Sophämtning	128 582	127 233
Försäkringspremie	78 081	75 025
Tomträttsavgäld	954 800	843 700
Fastighetsavgift bostäder	75 950	72 950
Fastighetsskatt lokaler	300 000	280 000
Fastighetskatt justering tidigare år	-1 459	0
Övriga fastighetskostnader	50 935	26 927
Kabel-tv/Bredband/IT	40 666	32 379
Förvaltningsarvode ekonomi	91 975	86 835
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 109	7 876
Panter och överlåtelse	12 077	14 249
Juridiska åtgärder	230 772	130 195
Övriga externa tjänster	23 682	15 220
	3 728 440	3 142 805
Underhåll		
Bostäder	0	5 300
Gemensamma utrymmen	0	10 380
Värme	0	85 589
Ventilation	246 809	0
El	0	13 585
Tak	0	274 337
Övrigt	0	39 350
	246 809	428 541
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 975 249	3 571 346

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	3 085	7 020
Konsultarvode	25 473	299 607
Revisionarvode	70 705	50 652
Summa	99 263	357 279

Not 5 Styrelse- och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	75 000	115 328
Övrigt arvode styrelse	6 000	0
Sociala kostnader	19 936	18 666
	100 936	133 994

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	128 594 863	128 594 863
-Ombyggnad	1 963 647	1 963 647
-Mark	0	0
	<u>130 558 510</u>	<u>130 558 510</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 437 221	-12 053 093
-Årets avskrivning enligt plan	-1 384 128	-1 384 128
	<u>-14 821 349</u>	<u>-13 437 221</u>
Redovisat värde vid årets slut	115 737 161	117 121 289
Taxeringsvärde		
Byggnader	73 200 000	57 200 000
Mark	157 800 000	99 800 000
	<u>231 000 000</u>	<u>157 000 000</u>
Bostäder	201 000 000	129 000 000
Lokaler	30 000 000	28 000 000
	<u>231 000 000</u>	<u>157 000 000</u>

Fastigheten upplåtes med tomträtt av Stockholms Stad.

Not 7 Kassa och bank

Konto	2022-12-31	2021-12-31
SEB företagskonto	786	1 738
SEB enkla spar ftg	6 760 772	9 993 238
Summa kassa och bank	6 761 558	9 994 976
Fastighetsägarna Service SHB transaktionskonto*	1 623 125	1 755 169

*Likvida medel insatta på underkonto redovisas som kortfristig fordran men används i praktiken som likvida medel.

Totalt likvida medel	8 384 683	11 750 145
-----------------------------	------------------	-------------------

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare, ränta och villkorsändringsdag.	2022-12-31	2021-12-31
SEB (3,17%) 2023-06-28	10 038 992	10 038 992
SEB	0	3 238 992
	<u>10 038 992</u>	<u>13 277 984</u>

Kortfristig del av långfristig skuld	10 038 992	13 277 984
--------------------------------------	------------	------------

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<hr/> <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	25 155 968	25 155 968
Summa ställda säkerheter	25 155 968	25 155 968

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den 2023 - -

Pär Rahm
Styrelseledamot, ordförande

Johanna Hoof
Ledamot

Anders Lundbeck
Ledamot

Peter Oskarsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- **Anläggningstillgångar** är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- **Omsättningstillgångar** är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- **Bundet eget kapital** är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- **Fritt eget kapital** är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- **Långfristiga skulder** är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- **Kortfristiga skulder** är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- **Ställda panter** avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- **Eventalförpliktelser** kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.