

Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5

Org.nr: 769605-4258

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gambrinus 5, organisationsnummer 769605-4258, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000-02-05

Ekonomisk plan registrerades år 2010-08-11

Föreningens stadgar registrerades år 2019-02-14

Föreningen har 2 hyreslägenheter som idag har ett marknadsvärde på ca 7 mkr totalt.

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Sam Dadnahal
Ledamot	Anders Hjärpe
Ledamot	Louise Britzne
Ledamot	Christin Blank
Ledamot	Mattias Weerasooriya
Suppleant	Helena Wiklund

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Auktoriserad revisor	Urban Johansson WeAudit Sweden AB
----------------------	--------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Erik Svensson och Joanna Melander

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos: Nordeuropa Försäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Morellträdet 23

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1931

Totalyta (m²): 1 816

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	27
2 rok	2
3 rok	1

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	2

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal
	2

Garage och P-platser

	Antal platser
	16

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Kontroll av bjälkslag	2011	
Installation Stokab Fiber	2011	
Stambyte	2013	
Hissrenovering	2013	
Renovering av yttertak	2014	
Byte av tvättmaskin	2014	
Underhåll undercentral	2015	
Byte av säkerhetsdörrar	2016	
Nya entrédörrar	2017	
Nya fönster till lokaler i källarplan	2017	
Bygglov balkonger gård/gata	2017	
Renovering av innergård och evakuering av garage	2017	
Renovering av innergård, med viss upprustning av garaget	2018	
Renovering av gårdsbjälkslag	2018	
Byte av tvättmaskin	2019	
Ny garageport & renovering cykelställ	2020	
Fönstermålning plan 5 samt vädringsbalkong	2020	
Målning av trapphus	2022	
Installation av belysning i trapphus	2022	
Underhåll av golv - bottenplan	2022	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Brf Gambrinus 5 har sen 2015 haft för avsikt att upplåta vinden och bygga om den till vindslägenheter. I oktober 2015 upplät föreningen vinden till entreprenören Q2 som skulle bygga 4 vindslägenheter. Avtalet gällde med villkor att lägenheterna skulle vara klara den 1 oktober 2016 och upphörde när det inte blev så. Ett nytt upplåtelseavtal ingicks därefter 18 oktober 2016 med samma entreprenör, ett tilläggsavtal, med villkor att vindslägenheterna skulle vara klara 15 mars 2018. Inte heller denna gång blev lägenheterna klara, arbetena påbörjades inte alls innan avtalet löpte ut. Q2 föreslog nya avtal med ändrade villkor men styrelsen ingick därefter inte fler avtal med Q2. Q2 anser att nya tider och villkor borde ha gällt och det har pågått en tvist i ärendet och dom meddelades av Stockholms tingsrätt den 30 juni 2020. Tingsrätten dömde till föreningens fördel vilket överklagades av Q2. Målet har avgjorts i hovrätten och föreningen har vunnit tvisten.

Motparten överklagade till Högsta domstolen men beviljades inte prövningstillstånd. Detta innebär att föreningen är lovad att få tillbaka rättegångskostnader eller motsvarande ombudsarvode i ersättning från motparten. Av försiktighetsskäl har arvodet exklusive ränta bokats upp i 2022 års bokslut motsvarande 883 000 kr som en övrig intäkt. Enligt juristerna ska beloppet betalas ut till föreningen under sommaren 2023.

Ekonomi

Föreningen har ytterligare amorterat av -506.684,00 kr och har idag endast 7 752 500,00 kr kvar i lån.

Styrelsen ser över det framtida avgiftsuttaget med hänsyn till stigande drift och räntekostnader under det kommande året varför avgiftshöjningar i närtid är att förvänta. Styrelsen strävar efter att få ett positivt kassaflöde över tid där vi jobbar med att få ner kostnader parallellt med en översyn av avgiftsuttaget.

Medlemsinformation

I början av året hade föreningen 40 st medlemmar.

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 491	1 468	1 518	1 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	-439	-515	-991	-840
Soliditet ¹ , %	84	83	67	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	690	690	690	690
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 268	4 456	14 117	14 585

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 003 770	8 482 155	987 390	569 613	-10 558 160	-515 194	45 969 574
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Balanseras i ny räkning					-515 194	515 194	0
Årets resultat						-438 834	-438 834
Belopp vid årets utgång	47 003 770	8 482 155	987 390	569 613	-11 073 354	-438 834	45 530 740

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 073 354
Årets resultat	-438 834
Totalt	-11 512 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes

lanspråktagande av fond för yttre underhåll

Balanseras i ny räkning	-11 512 188
Totalt	-11 512 188

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.			
Nettoomsättning	2	1 491 111	1 467 641
Övriga rörelseintäkter	3	884 740	60
Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 375 851	1 467 701
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 415 930	-1 000 535
Administration och förvaltning	5	-834 930	-232 167
Personalkostnader	6	-97 301	-61 691
Avskrivningar		-365 859	-365 859
Summa Rörelsekostnader		-2 714 020	-1 660 252
RÖRELSERESULTAT		-338 169	-192 551
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-100 665	-322 643
Summa Finansiella poster		-100 665	-322 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-438 834	-515 194
RESULTAT FÖRE SKATT		-438 834	-515 194
ÅRETS RESULTAT		-438 834	-515 194

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	52 943 322	53 297 003
Inventarier, verktyg och installationer	10	14 325	26 503
Summa materiella anläggningstillgångar		52 957 647	53 323 506
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 957 647	53 323 506
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		241 852	295 477
Övriga fordringar		885 627	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 330	63 201
Summa kortfristiga fordringar		1 194 809	358 678
Kassa och bank			
Kassa och bank		176 630	922 059
Summa kassa och bank		176 630	922 059
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 371 439	1 280 737
SUMMA TILLGÅNGAR		54 329 086	54 604 243

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 485 925	55 485 925
Kapitaltillskott		569 613	569 613
Fond för yttre underhåll		987 390	987 390
Summa bundet eget kapital		57 042 928	57 042 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 073 354	-10 558 160
Årets resultat		-438 834	-515 194
Summa fritt eget kapital		-11 512 188	-11 073 354
SUMMA EGET KAPITAL		45 530 740	45 969 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 097 500	4 097 500
Summa långfristiga skulder		4 097 500	4 097 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 655 000	4 155 000
Förskott från kunder		26 726	24 326
Leverantörsskulder		75 306	24 709
Skatteskulder		9 940	6 188
Övriga skulder		480 220	-51 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		453 654	378 194
Summa kortfristiga skulder		4 700 846	4 537 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 329 086	54 604 243

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Föreningen periodiserar inte oväsentliga belopp och tillämpar lättnadsregler.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnad	120 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	953 250	903 541
Lokaler	80 844	80 844
	1 034 094	984 385
Hysesintäkter		
Bostäder	116 177	150 676
Garage och p-platser	225 360	217 220
Bredband	90 932	88 900
	432 469	456 796
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 512	8 309
Avgift andrahandsupplåtelse	18 036	18 151
	24 548	26 460
Totalt nettoomsättning	1 491 111	1 467 641

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	884 740	60
Totalt övriga rörelseintäkter	884 740	60
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	70 183	43 033
Uppvärmning	218 370	190 813
Vatten och avlopp	58 402	45 398
Sophämtning	42 093	30 150
	389 048	309 394
Funktionell anläggningsservice		
Hissbesiktning	0	1 456
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	22 793	45 996
Fastighetsstäd	122 165	52 693
Trädgårdsskötsel	117 100	1 145
Snöröjning/sandning	3 625	15 576
	265 683	115 410
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	1 784	97 440
TV	0	5 702
	1 784	103 142
Övriga driftkostnader		
Försäkring	21 445	56 433
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 799	117 178
	143 244	173 611
Reparationer		
Reparationer	295 671	24 880
Hiss	8 000	0
	303 671	24 880
Underhåll		
Underhåll	312 500	272 642
Totalt operativ drift och underhåll	1 415 930	1 000 535

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	0	10 230
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	47 410	46 250
Extra ekonomisk förvaltning	13 453	16 928
	60 863	63 178
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	14 956	0
Revision		
Revisionsarvode	25 841	23 875
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	105 222	8 490
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	603 638	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 242	2 083
Konsultarvode	0	111 886
Bankkostnader	4 370	2 450
Övriga kostnader	17 799	9 976
	24 411	126 394
Totalt administration och förvaltning	834 930	232 167
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	44 585	47 300
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	52 716	14 391
Totalt personalkostnader	97 301	61 691
Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	-97 970	-320 952
Övriga finansiella kostnader	2 695	1 691
	-95 275	-319 261
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	-95 275	-319 261

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Styrelsen får härmed informera om att Stadsbyggnadsnämnden vid Stockholms stad, med anledning av att lokalerna nr 37 och 38 på källarplan nyttjas i strid med gällande bygglov och tillåtna ändamål, har beslutat att förelägga Brf Gambrinus 5 att tillse att detta otillåtna användande upphör. Rättelse ska ske genom att det olovligt inredda kontoret på bottensplan i fastigheten morellträdet 23 upphör genom att kontorsinredning och kontorsmateriel tas bort eller att lokalen återställs till butik. Om åtgärden inte vidtas av berörda parter kommer Brf Gambrinus 5 (fastighetens ägare), 6 månader från att beslutet från Stadsbyggnadsnämnden vunnit laga kraft förpliktigas att betala 750 000 kr i vite. Därefter 250 000 kr för varje tillkommande period om två månader. Under våren 2023 har föreningens advokat med anledning av ovan, meddelat bostadsrättsinnehavaren för lokalen om rättelse med hänvisning till den lojalitetsplikt som varje medlem har för föreningen. Bolaget/medlemmen har i sin tur meddelat styrelsen att man sökt bygglov i efterhand för kontorlokal i bottenplan. Vid årsredovisningens avgivande har inget beslut i frågan meddelats föreningens styrelse.

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	30 228 403	30 228 403
Anskaffningsvärde mark	26 546 640	26 546 640
Utgående anskaffningsvärden	56 775 043	56 775 043
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 478 040	- 3 124 359
Årets avskrivningar	- 353 681	- 353 681
Utgående avskrivningar	-3 831 721	-3 478 040
Utgående redovisat värde	52 943 322	53 297 003
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	19 319 000	19 249 000
Taxeringsvärde mark	50 600 000	44 400 000
	69 919 000	63 649 000
Not 9. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 030 000	14 030 000
Summa:	14 030 000	14 030 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	60 888	60 888
Utgående anskaffningsvärden	60 888	60 888
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 34 385	- 22 207
Årets avskrivningar	- 12 178	- 12 178
Utgående avskrivningar	-46 563	-34 385
Utgående redovisat värde	14 325	26 503

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB 32654037	2024-08-28	0,68 %	3 500 000	3 500 000
SEB 32654134	2023-11-28	3,23 %	2 955 000	2 955 000
SEB 35959653	2024-06-28	0,96 %	597 500	597 500
SEB 38057960	2022-12-28	1,32 %	700 000	700 000
SEB 42862479	2024-02-28	1,44 %	0	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 752 500	8 252 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 655 000	-4 155 000
			4 097 500	4 097 500

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Sam Dadnahal

Anders Hjärpe

Louise Britzne

Christin Blank

Mattias Weerasooriya

Vår revisionsberättelse har lämnats den som framgår av digital påskrift -

Urban Johansson
WeAudit Sweden AB

Verifikation av digital signering

För transaktion c33c4ae5-211d-4691-97cf-7ebc9e5aec7c

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Brf Gambrinus 5 ÅR22 finalversion via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-06-27 09:28:58 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-06-27**.

Hjärpe, Anders

anders.hjarpe@sunstreet.se

2023-06-27



Britzne, Eva Louise

louise.britzne@gmail.com

2023-06-27



Blank, Karin Christin

christine_blank@hotmail.com

2023-06-27



Weerasooriya, Mattias Edgar Robin

Matte_welo@hotmail.com

2023-06-27



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.

Verifikation av digital signering

För transaktion c33c4ae5-211d-4691-97cf-7ebc9e5aec7c

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Brf Gambrinus 5 ÅR22 finalversion via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2023-06-27 09:28:58 och slutfördes genom att alla parter signerat **2023-06-27**.

Dadnahal, Sam

sam.dadnahal@gmail.com

2023-06-27



Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se

2023-06-27



Verifierad av



Förklaring Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.app/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.