

BRF Samaritgränd 1



Årsredovisning 2022



Årsredovisning för

Brf Samaritgränd 1

769614-8225

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Samaritgränd 1 (org.nr. 769614-8225) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 –2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen, med säte i Stockholms stad, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerar personuppgifter kopplade till detta ändamål.

Föreningen saknar verklig huvudman enligt anmälan till Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan är registrerad och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Postsäcken 9 i Stockholms kommun omfattande adressen Samaritgränd 1. Fastigheten byggdes år 1929. Marken med areal 468 kvm innehas med äganderätt. I tabellen nedan specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
29	Lägenheter, bostadsrätt	1 698 kvm
1	Lokaler, hyresrätt	100 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-03. På stämman fanns 11 lägenheter representerade.

Styrelsen har för perioden sedan senaste årsstämman utgjorts av:

Kerem Yazgan, ordförande
Gustav Carlberg, kassör
Alice Månsdotter Viklund, ledamot
Fredrik Norberg, ledamot
Monica Haapasaari, suppleant
Carl Lindell, suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte. Revisor har varit Joakim Häll, BoRevision, med Jörgen Götehed, BoRevision, som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Karin Nordin och Liva Lager.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År

1980	Fjärrvärme
1993	Alla badrumsstammar bytta
2001	1 köksstam bytt, 2 nya tvättmaskiner
2004	Yttertak omlagt, Renovering av fasaden inåt gården
2005	OVK är utförd och godkänd
2007	Föreningen har under 2007 sålt råvinden
2007	Totalrenovering av samtliga fönster utom källarfönstren

2007	Källaren byggts om till 26 källarkontor, vinden tömts på samtliga förråd
2008	Två vindslägenheter har färdigställt
2008	Tre köksstammar har bytts, fastighetens samtliga stammar därmed bytta
2008	Nya elledningar/ elstigar dragits/ installerats i samtliga lägenheter
2008	Ventilationen har bytts från självdrag till frånluftsventilation
2008	Samtliga värmeelementstermostater har bytts. Värmen har injusterats
2008	Ny fjärrvärmecentral har installerats
2009	Renovering av hisskorg
2009	Renovering av ytterdörr, gårdsdörr samt entré
2009	Renovering av föreningens tre hyresrätter
2010	Renovering av trapphus, lägenhetsdörrar och tvättstuga (målning mm)
2013	OVK är utförd och godkänd
2015	Spolning av avloppsstammar, från källare till offentlig anslutning
2016	Öppnat upp till gemensam ny innergård med omkringliggande fastigheter
2017	Brandskyddsbesiktning utförd och godkänd
2018	Energideklaration utförd
2019	Renovering av fasad mot gatan samt visst underhåll mot gården
2020	Tvättstugan uppdaterades med nya tvättmaskiner och torkskåp
2021	OVK är utförd och godkänd
2022	Målning av fastighetens plåttak

Planerade underhåll under nästkommande år

Föreningen följer en underhållsplan.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 100	1 099	1 098	1068
Resultat efter fin. poster (tkr)	-169	-56	-89	-1703
Soliditet (%)	98,5	99	99	99

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	42 999 999	4 893 857	158 914	-5 871 656	-55 804	42 125 311
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			159 516	-159 516		
Balanseras i ny räkning				-55 803	55 804	
Årets resultat					-169 402	-169 402
Belopp vid årets utgång	42 999 999	4 893 857	318 430	-6 086 975	-169 402	41 955 909

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 086 975
Årets resultat	-169 402
Totalt	-6 256 377

Avsättning till yttre fond	226 203
Uttag ur yttre fond	-120 000
Balanseras i ny räkning	-6 362 580
Summa	-6 256 377

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 099 971	1 098 974
Övriga rörelseintäkter		1 700	420
Summa rörelseintäkter		1 101 671	1 099 394
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-924 795	-812 328
Övriga externa kostnader	4	-22 005	-20 016
Personalkostnader och arvoden	5	-62 556	-62 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 612	-255 612
Summa rörelsekostnader		-1 264 968	-1 150 116
Rörelseresultat		-163 297	-50 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		738	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 843	-5 096
Summa finansiella poster		-6 105	-5 081
Resultat efter finansiella poster		-169 402	-55 803
Resultat före skatt		-169 402	-55 803
Årets resultat		-169 402	-55 804

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	41 755 898	42 011 510
Summa materiella anläggningstillgångar		41 755 898	42 011 510
Summa anläggningstillgångar		41 755 898	42 011 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	17 046
Övriga fordringar	7	822 223	683 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 409	24 793
Summa kortfristiga fordringar		826 632	725 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1	1
Summa kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		826 633	725 525
SUMMA TILLGÅNGAR		42 582 531	42 737 035

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 893 856	47 893 856
Fond för yttre underhåll		318 430	158 914
Summa bundet eget kapital		48 212 286	48 052 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 086 975	-5 871 656
Årets resultat		-169 402	-55 804
Summa fritt eget kapital		-6 256 377	-5 927 460
Summa eget kapital		41 955 909	42 125 310
Avsättningar			
Övriga avsättningar		33 956	29 966
Summa avsättningar		33 956	29 966
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	300 000
Summa långfristiga skulder		0	300 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		300 000	0
Leverantörsskulder		53 236	68 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 430	213 142
Summa kortfristiga skulder		592 666	281 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 582 531	42 737 035

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 parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	(1,0)
Ombyggnad	0,5-2,0-5,0	(0,5-2,0-5,0)

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	973 033	973 033
Hyror	116 286	112 508
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 574	9 032
Övriga hyresintäkter	6 078	4 401
	1 099 971	1 098 974

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	42 120	57 384
Städning	38 365	37 266
Tillsyn, besiktning, kontroller	11 151	58 560
Trädgårdsskötsel	7 451	7 011
Snöröjning	8 938	10 168
Reparationer	84 508	10 656
El	68 339	48 544
Uppvärmning	260 482	262 839
Vatten	38 030	36 197
Sophämtning	42 899	37 450
Försäkringspremie	37 550	38 201
Fastighetsavgift bostäder	44 051	42 311
Fastighetsskatt lokaler	6 010	5 720
Övriga fastighetskostnader	5 246	7 702
Kabel-tv/Bredband/IT	26 964	59 585
Förvaltningsarvode ekonomi	71 157	68 437
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	406	7 838
Panter och överlåtelser	2 718	8 331
Övriga externa tjänster	7 785	8 128
	804 170	812 328
Underhåll		
Tak	120 625	0
	924 795	812 328
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	924 795	812 328

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	2 630	1 766
Revisionarvode	19 375	18 250
Summa	22 005	20 016

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	47 600	47 299
Sociala kostnader	14 956	14 861
	62 556	62 160

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 453 975	17 453 975
-Ombyggnad	4 053 616	4 053 616
-Mark	23 569 725	23 569 725
	45 077 316	45 077 316
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 065 806	-2 810 194
-Årets avskrivning enligt plan	-255 612	-255 612
	-3 321 418	-3 065 806
Redovisat värde vid årets slut	41 755 898	42 011 510
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 401 000	17 172 000
Mark	53 000 000	36 000 000
	75 401 000	53 172 000
Bostäder	74 800 000	52 600 000
Lokaler	601 000	572 000
	75 401 000	53 172 000

Not 7 Övriga fordringar

Skattekonto	1 705	1 692
Avräkningskonto Fastighetsägarna	817 152	676 597
Summa	818 857	678 289

Not 8 Kassa och bank

	2022	2021
Sparkonto	1	1
Summa	1	1

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022 Skuldbelopp</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>2021 Skuldbelopp</i>
Swedbank	Rörligt lån	4,04%	300 000		300 000
			300 000		300 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	9 900 000	9 900 000
Summa ställda säkerheter	9 900 000	9 900 000

Not 11 Eventualförpliktelser

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

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2023 -

Kerem Yazgan
Styrelseordförande

Gustav Carlberg

Alice Månsdotter Viklund

Fredrik Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Joakim Häll
Av föreningen vald 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 biläggs årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FREDRIK NORBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19901006xxxx

IP: 94.137.xxx.xxx

2023-05-25 13:01:28 UTC



KEREM YAZGAN

Styrelseordförande

Serienummer: 19721001xxxx

IP: 94.137.xxx.xxx

2023-05-26 04:42:25 UTC



GUSTAV CARLBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19870816xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-27 13:12:02 UTC



ALICE MÅNSDOTTER VIKLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19941122xxxx

IP: 94.137.xxx.xxx

2023-05-29 13:57:50 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 185.183.xxx.xxx

2023-05-31 19:25:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>