

2022 ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Stadshotellet



Härmed kallas medlemmarna i Brf Stadshotellet till ordinarie föreningsstämma

Måndag 15 maj 2023, kl. 18:30

Lokal: Odd Fellows

1. Föreningsstämman öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valt av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor/er och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärende som angivits i kallelsen
23. Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen bjuder på lätt förtäring.

Välkomna!

Styrelsen

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice I Uppland AB



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Stadshotellet med säte i Enköping org.nr. 769613-5289 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Centrum 13:1	1977-01-01	1977

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. i Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	120
4	lokaler (hyresrätt)	1036
22	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1574
Totalt 47 objekt		2730

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 2 rok, 12 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Olof Levén	Ordförande
Jan Inerud	Vice ordförande
Inger Ollert	Sekreterare
Ann Sofie Lund	Ledamot
Åsa Vennerberg	Ledamot
Irma Lappi	Ledamot
Christer Ollert	Suppleant
Seppo Kääriä	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Per-Olof Levén, Ann Sofie Lund, Inger Ollert, Åsa Vennerberg och suppleanterna Christer Ollert och Seppo Kääriä.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Ollert, Per-Olof Levén, Jan Inerud och Åsa Vennerberg.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Matti Lappi, vald vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel/Ekonomisk förvaltning
Kone AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Eon AB	Elavtal, el och nät
Ena Energi AB	Fjärrvärme
Enköping Kommun	Vatten och Avlopp
Vafab Miljö	Renhållning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Telia Sverige AB	Bredband, kabel-tv

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3 %.

En förändring av årsavgiften med +3,0 % per 2023-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -341 892 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -6 547 873 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 156 051 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 808 537 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 261 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 156 051 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhåll och reparationer 2022:

Pergola monterad och klar med loungemöbler.

Uppstigningslucka till taket åtgärdad.

Permanent bygglov på miljöbod har erhållits från kommunen.

OVK-besiktning godkänd.

Energideklaration godkänd.

Läckage avloppsrör tak i apoteket och ostbutiken åtgärdat.

Avtal ang. antenner på taket för 5G.

Dörrautomatik installerat på entrédörrarna.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 30 september 2021. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Planerat underhåll 2023:

Eventuell takmålning (300 000 kr)

Lagning fasad, putsskador (30 000 kr)

Borttagning trasiga fläktar, tak (20 000 kr)

Byte del av styrutrustning, undercentral (25 000)

Entrétak Kungsgatan (45 000)

Advokatkostnader för avtal med apoteket (35 000)

Åtgärder fuktskador på lägenheter (40 000).

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

Relining avloppsrör. Utredning pågår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	87	173	122	40	279
Skuldsättning, kr/kvm	10 326	10 440	10 549	10 645	10 842
Räntekänslighet, %	25	25	25	25	25
Energikostnad, kr/kvm	240	229	216	216	209
Driftskostnad, kr/kvm	542	453	549	491	376
Årsavgifter, kr/kvm	707	686	686	686	686
Totala intäkter, kr/kvm	922	899	938	900	883
Nettoomsättning, tkr	2 518	2 454	2 456	2 457	2 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	-342	-102	-208	-314	-205
Soliditet, %	51	51	51	51	51

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	35 915 887	0	0	35 915 887
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	680 773	127 764	0	808 537
S:a bundet eget kapital, kr	36 596 660	127 764	0	36 724 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 976 441	-229 540	0	-6 205 981
Årets resultat, kr	-101 776	101 776	0	-341 892
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 078 217	-127 764	0	-6 547 873
S:a eget kapital, kr	30 518 443	0	0	30 176 551

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 236 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	-6 205 981
Årets resultat, kr	-341 892
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 547 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 051
Balanseras i ny räkning, kr	-6 652 822

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 518 009	2 453 743
Summa rörelseintäkter		2 518 009	2 453 743
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 636 508	-1 370 099
Övriga externa kostnader	4	-92 123	-76 512
Personalkostnader och arvoden	5	-271 013	-263 910
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 889	-421 889
Summa rörelsekostnader		-2 421 533	-2 132 410
Rörelseresultat		96 476	321 333
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 676	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 044	-424 781
Summa finansiella poster		-438 368	-423 109
Resultat efter finansiella poster		-341 892	-101 776
Resultat före skatt		-341 892	-101 776
Årets resultat		-341 892	-101 776

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 887 144	57 309 033
Summa materiella anläggningstillgångar		56 887 144	57 309 033
Summa anläggningstillgångar		56 887 144	57 309 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 006 214	1 828 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 464	40 814
Summa kortfristiga fordringar		2 076 678	1 869 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	546 311	528 265
Summa kassa och bank		546 311	528 265
Summa omsättningstillgångar		2 622 989	2 397 994
SUMMA TILLGÅNGAR		59 510 133	59 707 027

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 915 887	35 915 887
Fond för yttre underhåll		808 537	680 773
Summa bundet eget kapital		36 724 424	36 596 660
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 205 981	-5 976 441
Årets resultat		-341 892	-101 776
Summa ansamlad förlust		-6 547 873	-6 078 217
Summa eget kapital		30 176 551	30 518 443
 <i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 879 969	21 116 369
Summa långfristiga skulder		27 879 969	21 116 369
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	310 200	7 384 000
Leverantörsskulder		207 291	77 479
Skatteskulder		13 718	7 009
Övriga skulder	12	142 501	89 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	779 903	514 183
Summa kortfristiga skulder		1 453 613	8 072 215
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 510 133	59 707 027

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk paketering 2006. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet med 5 367 050 kr. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 104 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1,6 mkronor. Ett underskott som finns kvar sedan 2012 då man upphörde med att deklarerat underskott.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 7 384 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 112 652	1 080 240
Årsavgifter lokaler	82 308	82 308
Hysesintäkter lokaler	1 227 072	1 196 324
Hysesintäkter p-platser	45 400	42 600
Fastighetsskatt lokaler	39 564	39 564
Överlåtelseavgift	1 207	0
Pantförskrivningsavgift	966	0
Övriga intäkter*	8 840	12 707
Summa nettoomsättning	2 518 009	2 453 743
* Intäkter för vatten		

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	60 282	56 559
Serviceavtal	57 260	22 829
Besiktningkostnader	6 284	12 860
Snörenhållning	19 155	9 428
Förbrukningsmaterial	4 265	6 266
Reparationer**	332 601	161 697
Elavgifter	169 204	160 732
Uppvärmning	328 095	314 027
Vatten och avlopp	158 511	151 567
Sophämtning	27 810	26 933
Fastighetsförsäkringar***	33 912	38 543
Kabel-TV, bredband m.m *	63 992	76 612
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	148 710	134 480
Administrativ förvaltning enligt avtal	50 189	49 667
Övriga externa tjänster, drift	10 265	11 952
Studie- och fritidsverksamhet	8 602	2 711
Övriga driftskostnader	1 320	0
Summa driftkostnader	1 480 457	1 236 863
* Telia, korrigering 2021 av månadsanslutning 2018-2020 ** Två stora reparationer på 131 och 120 tkr ingår för 2022. *** Återbäring med 6 tkr under 2022.		
Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	18 308	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	53 816	0
Planerat underhåll ventilation	83 927	52 635
Planerat underhåll lås-system	0	78 953
Planerat underhåll Vind	0	1 648
Summa underhållskostnader	156 051	133 236
Summa fastighets- och driftkostnader	1 636 508	1 370 099

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyror och arrende *	36 585	42 489
Förbrukningsinventarier o dyl.	18 614	0
Kontorsmaterial och liknande	3 858	493
Telefon och porto	3 622	1 623
Tidningar och tidskrifter, reklam	631	631
Konsultarvoden	13 290	259
Revisionsarvode extern revisor	15 523	31 017
Summa övriga externa kostnader	92 123	76 512
* Högre kostnad 2021 pga. felbokat konto.		

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda, m m		
Anställd personal	0	1
Löner till anställda	39 000	13 000
Vicevärdsarvode	76 690	65 295
Styrelsearvoden	81 662	95 720
Arvode valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	34 260	53 290
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 401	30 605
Summa personalkostnader och arvoden	271 013	263 910

Not 6 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 676	1 672
Räntekostnader	-440 044	-424 781
Summa finansiella poster	-438 368	-423 109

Upplysningar till balansräkningen**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 626 690	50 626 690
Ingående avskrivning på byggnader	-4 394 259	-3 972 370
Årets avskrivningar, byggnader	-421 889	-421 889
Bokförda värden byggnader	45 810 542	46 232 431
Mark	11 076 602	11 076 602
Utgående redovisat värde byggnader och mark	56 887 144	57 309 033
Taxeringsvärde byggnad	33 800 000	27 200 000
Taxeringsvärde mark	8 833 000	8 530 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 004 005	1 826 989
Skattekonto	2 209	1 926
Summa övriga fordringar	2 006 214	1 828 915

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	35 077	33 124
Kabel-TV avgifter m.m.	1 801	0
Förvaltningsavtal	28 192	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 394	7 690
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	70 464	40 814

Not 10 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Nordea	546 311	528 265
Summa kassa och bank	546 311	528 265

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	28 190 169	28 500 369
Summa långfristiga skulder	28 190 169	28 500 369
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Nordea Hypotek	1,090	2024-10-16	7 886 666
Nordea Hypotek	4,270	2025-10-15	7 300 000
Nordea Hypotek	0,950	2024-04-17	5 668 253
Länsförsäkringar*	1,730	2024-03-31	7 335 250
Summa			28 190 169
Amortering inom ett år			-310 200
Totalt			27 879 969

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 26 639 169

* I engagemangsbeskedet från Länsförsäkringar ingår inte den amortering på 39 650 kr som betalades i januari 2023 och som tillhör 2022.

Not 12 Övriga skulder

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Momsskuld	100 309	50 324
Källskatt för arvoden och personallöner	28 646	26 938
Avräkning sociala avgifter	12 046	10 582
Övriga kortfristiga skulder	1 500	1 700
Summa övriga skulder	142 501	89 544

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparationskostnader	131 382	30 094
Arvode revision	32 640	32 335
Elavgifter	14 676	13 133
Uppvärmningskostnader	54 496	48 279
Förutbetalda hyror och avgifter	335 553	333 326
Upplupna räntekostnader	89 856	55 872
Övrigt upplupet och förutbetalt	121 300	1 144
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	779 903	514 183

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift ____ - ____ - ____

Per-Olof Levén

Jan Inerud

Inger Ollert

Ann Sofie Lund

Åsa Vennerberg

Irma Lappi

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stadshotellet, org.nr. 769613-5289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stadshotellet för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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 den 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. Den 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stadshotellet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Stadshotellet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-OLOF LEVÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 14:29:04



INGER OLLERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 10:25:23



IRMA LAPPI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:13:49



JAN INERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 09:55:47



ÅSA VENNERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:38:33



ANN SOFIE LUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 16:21:30



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:53:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Stadshotellet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:56:50



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Stadshotellet 2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 87 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 10 326 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 25 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 240 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 707 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se