

# Årsredovisning

för

## Brf Lilla Gatan i Solna

769620-8011

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Lilla Gatan i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### **Allmänt om verksamheten**

Lönnen 5 byggdes 1938 och består av 1 bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 1 105 m<sup>2</sup> fördelat på 29 bostadsrätter samt 1 hyresrätt. Föreningen har en lokal på ca 104 m<sup>2</sup>.

Föreningen bildades i november 2009 och i juni 2010 köpte föreningen fastigheten av Fastighetsbolaget Ostrolocous.

Medlemslokaler: Föreningen har en gemensam tvättstuga med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp samt 1 mangel.

Försäkringar: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 mkr.

Styrelsen består av Anna Niva (ordförande), Jurek Millak (ledamot), Klara Lysell (ledamot) och Oscar Hubertsson (ledamot), Henrik Ek (suppleant), Madeleine Blanke (suppleant). Valberedningen består May Sundberg och Peter Ljungkvist.

Annika Söderstedt (revisor) .

Styrelsen har under perioden hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Stockholmia är upphandlad för ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheten samt löpande fastighetsskötsel.

Föreningen har sitt säte i Solna.

#### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var den 31 december 2022, 40 st. Föreningen hade vid samma period en hyreslägenhet samt en lokal för affärsverksamhet.

Under året har 3 st överlåtelse skett.

## Ekonomi

### Investeringar:

Under kommande år kommer föreningen att investera i fiber för samtliga av bostadshusets lägenheter.

### Månadsavgifter och hyror:

Det har inte beslutats om några nya höjningar av månadsavgiften för bostäder, för hyresrätt har en höjning skett med 1,66% från och med 1/5 2022. Från och 1/1 2023 har en avgiftshöjning skett med 7%.

### Skulder:

Sammanlagde skulden är 9 474 240 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 250	1 153	1 129	1 209
Resultat efter finansiella poster	34	-211	68	380
Soliditet (%)	76	76	76	76
Årsavgift/kvm (Kr)	816	816	816	816
Skuldsättning/kvm (Kr)	8 574	8 574	8 711	8 801
Sparande/kvm (Kr)	156	-65	187	469
Energikostnad/kvm (Kr)	261	218	181	199
Räntekänslighet (%)	3	3	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 068	5 838	435	-612	-211	<b>30 517</b>
Ökning av insatskapital			109	-109		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-211	211	<b>0</b>
Årets resultat					34	<b>34</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 068</b>	<b>5 838</b>	<b>544</b>	<b>-932</b>	<b>34</b>	<b>30 552</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-932 321
årets vinst	34 364
	<b>-897 957</b>
behandlas så att	
till reservfond avsättes	109 281
i ny räkning överföres	-1 007 238
	<b>-897 957</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 249 532	1 153 229
Övriga rörelseintäkter		51 188	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 300 720</b>	<b>1 153 229</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4	-965 746	-1 101 165
Övriga externa kostnader		-14 266	0
Personalkostnader		-38 432	-45 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-138 451	-138 451
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 156 895</b>	<b>-1 285 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 825</b>	<b>-132 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 987	2 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-116 448	-81 273
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-109 461</b>	<b>-78 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 364</b>	<b>-210 594</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 364</b>	<b>-210 594</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>34 364</b>	<b>-210 594</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	38 430 309	38 568 760
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 430 309</b>	<b>38 568 760</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 430 309</b>	<b>38 568 760</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 223	0
Övriga fordringar		0	3 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 313	9 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 536</b>	<b>12 499</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 846 145	1 620 926
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 846 145</b>	<b>1 620 926</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 851 681</b>	<b>1 633 425</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 281 990</b>	<b>40 202 185</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 905 640	30 905 640
Fond för yttre underhåll		476 243	434 556
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 381 883</b>	<b>31 340 196</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-932 321	-612 446
Årets resultat		34 364	-210 594
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-897 957</b>	<b>-823 040</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 483 926</b>	<b>30 517 156</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 400 000	4 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 400 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		92 859	71 310
Skatteskulder		68 630	6 790
Kortfristiga skulder		5 074 240	5 174 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	162 335	132 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 398 064</b>	<b>5 385 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 281 990</b>	<b>40 202 185</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten 200 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/vm

Bostadsrättsföreningens årsavgift fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Skuldsättning/kvm

Bostadsrättsföreningens skulder till kreditinstitut fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Sparande/kvm

Årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört planerat underhåll fördelat på upplåten yta med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm

Bostadsrättsföreningens energikostnad fördelat på bostadsrättsföreningens kvadratmeteryta.

Räntekänslighet

Analys av hur årsavgiften påverkas av ökade räntekostnader.

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>



## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesintäkter bostäder	-71 252	-69 351
Hysesintäkter lokaler	-243 347	-160 474
Årsavgifter bostäder,andel/brf	-901 164	-901 164
Hysesint garage/p-plats ej moms	-30 000	-22 000
Int. förseningsavg. aviavg.	-60	-240
Övriga rörelseintäkter	-3 709	0
	<b>-1 249 532</b>	<b>-1 153 229</b>

## Not 3 Drift

	2022	2021
Fjärrvärme	-191 125	-189 295
Belysning (fastighetsel)	-97 426	-51 912
Renhållning (sopor)	-38 063	-38 627
Snöröjning	-75 227	-74 265
Trappstädning	-28 752	-29 015
Förvaltningsarvoden	-74 976	-72 912
Försäkringspremier	-11 254	-11 270
Övriga driftskostnader	-2 316	-80 591
Fastighetsskatt	-61 840	-59 900
Revisionsarvoden	-8 500	-8 000
Kabel-tv	-3 976	-4 936
Bankkostnader	-4 633	-3 752
Vatten	-35 273	-37 572
	<b>-633 361</b>	<b>-662 047</b>

## Not 4 Underhåll

	2022	2021
Utvändiga arbeten	0	-117 768
Invändiga arbeten	0	-264 335
Lägenhetsarbeten	0	-48 751
Serviceavtal	-6 199	-8 264
Tillsyn och skötsel	-91 290	0
Avhjälpande underhåll	-234 896	0
	<b>-332 385</b>	<b>-439 118</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostn för långfr skuld	-115 971	-80 719
Ej avdragsgilla räntor	-477	-554
	<b>-116 448</b>	<b>-81 273</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 230 172	40 230 172
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 230 172</b>	<b>40 230 172</b>
Ingående avskrivningar	-1 661 412	-1 522 961
Årets avskrivningar	-138 451	-138 451
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 799 863</b>	<b>-1 661 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 430 309</b>	<b>38 568 760</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 507 000	12 367 000
Taxeringsvärden mark	21 920 000	17 446 000
	<b>36 427 000</b>	<b>29 813 000</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Lån banker kreditinstitut	4 400 000	4 400 000
	<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB 32394000	3,35	2023-07-28	5 074 240	0
SEB 32394094	0,87	2024-07-28	4 400 000	4 400 000
			<b>9 474 240</b>	<b>4 400 000</b>
Kortfristig del av långfristig			5 074 240	100 000

skuld

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Uppl kostn o förutbet int	46 200	39 636
Upplupna utgiftsräntor	2 600	443
Förutbetalda hyresinkomster	113 535	92 610
	<b>162 335</b>	<b>132 689</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den /

Anna Niva  
Ordförande

Jurek Millak

Klara Lysell

Oscar Hubertsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Annika Söderstedt  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF LILLA GATAN i Solna org.nr 769620-8011

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LILLA GATAN i Solna för år 2022.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### Uttalanden

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.<sup>1</sup>

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF LILLA GATAN i Solna för år 2022.

I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.

<b>Styrelsens ansvar</b>
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.
<b>Revisorns ansvar</b>
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.
<b>Uttalanden</b>
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.
Solna den 20 april 2023

Annika Söderstedt
Av föreningen utsedd revisor